



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

**Отчет №3 -10/02-20
об оценке справедливой
стоимости земельного участка**

Адрес: Россия, Московская обл,
Красногорский район, вблизи
мкр. Опалиха г. Красногорска

Дата оценки:
20 августа 2021 года
Дата составления отчета:
20 августа 2021 года

Заказчик: **ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»
«Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО
«УК «Прагма Капитал»**

Исполнитель: **ЗАО ИКФ «КонС»**

Москва, 2021

Сопроводительное письмо

20 августа 2021 г.
г. Москва,
г-ну Ковалеву Э. Г.

Уважаемый Эдуард Геннадиевич!

В соответствии с Дополнением №842 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года, между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» 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 права собственности на земельный участок, находящийся по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи мкр. Опалиха г. Красногорска, который является отдельным активом (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 «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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: 20 августа 2021 г.

Объект оценки представляет собой:

Земельный участок общей площадью 94 кв. м. с кадастровым номером: 50:11:0020201:180, категория земель- земли населенных пунктов, разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок расположен по адресу Московская область, Красногорский район, вблизи мкр. Опалиха г. Красногорска

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется сдача объекта оценки в операционную аренду.

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

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок общей площадью 94 кв.м. с кадастровым номером: 50:11:0020201:180, категория земель- земли населенных пунктов, разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства. Земельный участок расположен по адресу Московская область, Красногорский район, вблизи мкр. Опалиха г. Красногорска
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании: 1) 1. Свидетельство государственной регистрации права №50-АГ№752653 от 26 мая 2012 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого

	инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» 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
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 оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
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
Основания для проведения оценки	Дополнение №842 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011года
Дата оценки	20 августа 2021 года
Период проведения оценки	20 августа 2021 года
Дата составления отчета	20 августа 2021 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Сравнительный подход	480 000 рублей
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС:	480 000 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 отдельно, 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 «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское 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 информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, по состоянию на 20 августа 2021 года составляет:

480 000

(Четыреста восемьдесят тысяч рублей), без учета НДС

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

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	10
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	11
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА	11
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	11
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	11
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	54
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	54
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	54
3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	60
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ	62
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	63
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.....	63
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.....	64
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.....	64
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	73
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	76

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ**ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Дополнение №842 к Договору № 18-07/0 от 18 июля 2011 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект оценки представляет собой: Земельный участок общей площадью 94 кв.м. с кадастровым номером: 50:11:0020201:180, категория земель- земли населенных пунктов, разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства. Земельный участок расположен по адресу Московская область, Красногорский район, вблизи мкр. Опалиха г. Красногорска
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность на основании: 1) Свидетельство государственной регистрации права №50-АГ№752653 от 26 мая 2012 года. Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой их частей объекта оценки	Собственность на основании: Свидетельство государственной регистрации права №50-АГ№752653 от 26 мая 2012 года. Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества и сделок с ними от 26 мая 2012 года сделана запись: 1)№50-50-62/068/2012-021
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 оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
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)	20 августа 2021 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки

Иное	Определение границ интервала не требуется
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении 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

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма и наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»

Краткое наименование:

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Красногорье» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Юридический адрес:

172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а

Адрес местонахождения:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:

127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810493000018779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

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 № 022-073-006676/21. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2021 г. по 20 апреля 2022 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №0228817-1 от 25 июня 2021 года. Срок действия аттестата заканчивается 25.06.2021 г..

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 № 022-073-005738/20. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2020 г. по 01 октября 2021 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 текущей редакции - «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 отдельно, 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 таких обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;

- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- 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. Свидетельство государственной регистрации права №50-АГ№752653 от 26 мая 2012 года

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 текущей редакции;

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)

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденных Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29.

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)

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 текущей редакции; Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандарты РОО

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет: 1 земельный участка, по адресу: Россия, Московская область, Красногорский район, вблизи мкр. Опалиха г. Красногорска

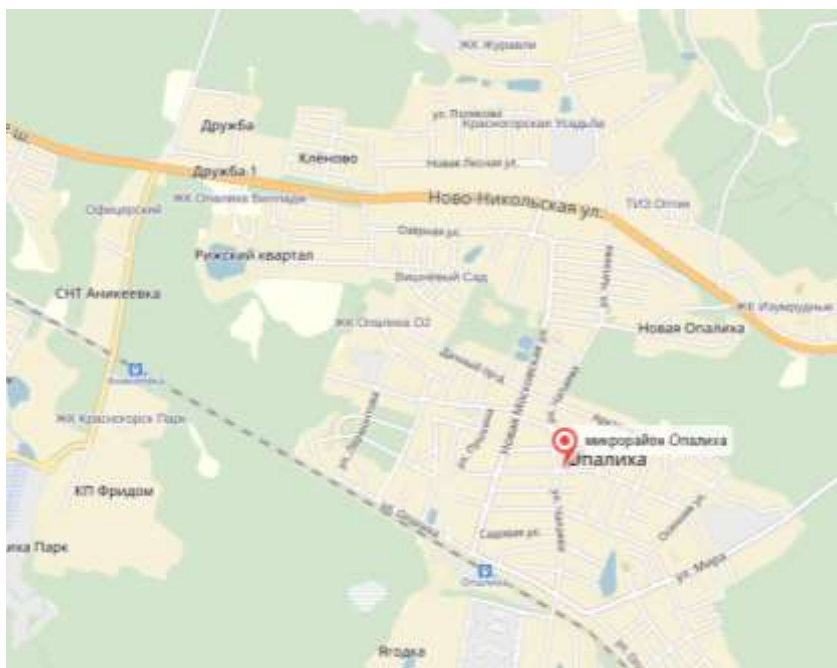
Таблица 1

Земельный участок 1	
Местоположение	Россия, Московская область, Красногорский район, вблизи мкр. Опалиха г. Красногорска

Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь, кв.м.	94
Кадастровый номер:	50:11:0020201:180
Кадастровая стоимость:	536 490,90
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Свидетельства о государственной регистрации права №50-АГ№752653 от 26 мая 2012 года
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для индивидуального жилищного строительства
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для индивидуального жилищного строительства
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 №50-50-62/068/2012-021 от 26 мая 2012 года
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

Заказчиком оценки не были предоставлены документы, все количественные и качественные характеристики записывались со слов заказчика. Так же заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Московская область - субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке - с Владимирской, на юго-востоке - с Рязанской, на юге - с Тульской, на юго-западе - с Калужской, на западе - со Смоленской, в центре - с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область. Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований. Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области в 2007 году сдан в эксплуатацию Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД, и большинство органов исполнительной власти было перемещено туда. Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км

Карта Московской области:



Опáлиха — микрорайон города Красногорска, расположенный в его западной части, в 3-5 километрах от центра города и в 9 километрах от МКАД. До 2004 года — дачный посёлок.

Опáлиха со всех сторон окружена лесом, на её территории отсутствуют вредные производства, поэтому она считается экологически чистым районом. Опáлиха имеет хорошее транспортное сообщение, в северной части Опáлихи проходит Волоколамское шоссе, в южной части — железная дорога Москва — Рига (платформа Опáлиха).

Административное здание расположено на Есенинской улице, там же неподалёку находится пруд и зона отдыха.

Первое упоминание Опáлихи относится к XVI веку, а одна из версий объясняет происхождение названия тем, что здесь в XVII веке в опале жил Патриарх Никон. В XVIII — начале XX веков здесь находилась усадьба Опáлиха-Алексеевское (разрушена в 1930-е годы, сейчас от неё сохранился лишь парк)[1].

В советское время Опáлиха получила известность как один из крупнейших дачных посёлков в ближнем Подмоскowie. Опáлиха имела и постоянное население, по итогам переписи населения 2002 года посёлок насчитывал 5132 жителей. За последние 10-15 лет в Опáлихе построено много коттеджей, в последние годы строятся многоэтажные жилые дома.

Церковь Елисаветы Феодоровны около платформы Опáлиха

19 октября 2004 года распоряжением Губернатора Московской области Б. В. Громова к дачному посёлку Опáлихе присоединены деревни Аникеевка, Анино, Гореносово, село Новоникольское и посёлок Ткацкой фабрики. Спустя 9 дней, 28 октября 2004 года распоряжением вице-губернатора Московской области А. Б. Пантелеева (с согласия Совета депутатов Красногорского района Московской области) посёлок Опáлиха присоединён к городу Красногорску и стал его микрорайоном. Администрация Опáлихи расформирована, на её месте создан отдел районной администрации по обеспечению деятельности микрорайона. Жители посёлка, не согласные с решением, в течение двух лет обжаловали это решение, однако суд встал на сторону вице-губернатора.

В августе 2008 года в Опалихе началось строительство жилья высокой этажности. На Аннинской улице строится десятисекционный 24-этажный жилой комплекс «Изумрудные холмы», где будут проживать несколько тысяч новых жителей[2]. В дальнейшем по соседству планируется строительство других высотных зданий, застройщик из Санкт-Петербурга «ЛенСпецСМУ» планирует возвести на участке около 1 млн м² жилья[3]. Реклама новостройки размещается в изданиях за пределами Московской области, в частности, в Хабаровске[4], что говорит о том, что среди покупателей квартир, вероятно, будут жители российских регионов.

С 2011 года на территории бывшего пионерского лагеря «Геолог» возвели еще один жилой комплекс — «Опалиха О2». Застройщик — компания «Urban Group».

С 2015 года началось возведение нового жилого комплекса — «Опалиха О3». Застройщик — компания «Urban Group».

Опалиха и её окрестности популярны у любителей лыжного спорта.

На территории физкультурно-оздоровительного комплекса «Опалиха» действует коттедж «Опалиха», рассчитанный более чем на 100 отдыхающих.

Яков Тилипман, бизнесмен и адвокат, совладелец компании «Kremlyovskaya group», поставлявшей водку в Россию. Был убит возле своего дома в садоводческом товариществе в Опалихе в 2002 году[5][6].

Давид Самойлов, поэт и прозаик, жил в Опалихе в течение 8 лет до 1975 года[7].

Валентина Кузнецова — спортсменка, исследовательница, путешественница. Основательница единственной в мире женской полярной династии[источник не указан 2061 день].

Наталья Варлей — советская и российская актриса театра и кино.

Ушков, Анатолий Васильевич — российский богослов и филолог.

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

Экономический обзор

Картина деловой активности. Июль 2021 года

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности¹ (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле²). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA³.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности⁴. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг⁵ населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Рынок труда

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4кв19 (апрель: -0,7%, 1кв21: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4кв19).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4кв19). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность												
ВВП	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда												
Реальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
Номинальная заработная плата												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,6
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

*Оценка Минэкономразвития России.
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства.

Июль 2021 года

Промышленное производство в июне 2021 г. продолжило рост к допандемийным уровням. По оценке Минэкономразвития России, выпуск промышленной продукции превысил уровень 4 кв. 2019 г. на 2,1% (в мае – на 1,6%, в целом за 2 кв. 2021 г. – 1,6%). По сравнению с июнем 2020 г. рост составил 10,4% г/г (после 12,3% в мае 2021 г.2, во 2кв21 – рост на 10,1%), при этом на годовые показатели по-прежнему влияет низкая база прошлого года, когда действовали карантинные ограничения на экономическую деятельность

В обрабатывающей промышленности допандемийный уровень, по оценке, превышен на 2,9% в июне 2021 года. Рост к июню 2019 г. составил 4,3% (к июню 2020 – 7,7%). По итогам 2 кв. 2021 г. выпуск на 3,3% выше допандемийного уровня.

Основной вклад в темпы выпуска обрабатывающей промышленности внесли отрасли химического комплекса, где рост составил 16,9% к уровню июня 2019 г. (10,1% к июню 2020 г.), а также пищевой промышленности – на 7,1% к уровню июня 2019 г. (2,1% г/г), металлургического комплекса – на 4,0% к июню 2019 г. (4,0% г/г). Кроме того, уверенный рост показали отрасли легкой промышленности, где уровень июня 2019 г. превышен на 12,7% (8,0%

г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 9,9% (11,8% г/г), в машиностроительном комплексе – на 0,9% (15,2% г/г). В условиях продолжающегося восстановления экономической активности выпуск нефтепереработки в июне продолжил тенденцию роста, начавшуюся в апреле текущего года, и превысил уровень июня 2019 г. на 0,8% (9,2% г/г).

Отрицательный вклад добычи полезных ископаемых в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году сокращается. В июне выпуск был ниже уровня июня 2019 г. на -1,2% (-1,7% в мае 2021 г. к маю 2019 года). Положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно июня 2019 г. вносят добыча прочих полезных ископаемых (24,0%) и предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (21,2%). По отношению к уровню 2019 г. на динамику добывающих отраслей по-прежнему оказывает сдерживающее воздействие сделка в рамках ОПЕК+, однако по мере смягчения ограничений влияние постепенно сокращается.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	май.21 / май.19	апр.21	Iкв21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	10,4	2,3	12,3	3,3	7,6	-0,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	13,8	-1,2	12,6	-1,7	-1,8	-6,9	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	2,5	-1,6	11,3*	-1,6*	7,1	9,8	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	12,8	-5,1	11,7*	-4,6*	-5,9	-9,4	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-2,4	-0,3	-0,2*	0,6*	-0,2	-0,3	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	57,4	24,0	29,0*	1,9*	99,6	3,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	25,6	21,2	21,0*	18,1*	11,4	1,1	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	7,7	4,3	12,1	6,9	14,9	1,4	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,1	7,1	4,6*	5,7*	5,1	1,0	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.												
пищевые продукты	2,4	7,2	4,8*	7,3*	4,5	-0,6	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	3,3	5,5	5,7*	-0,9*	3,6	8,8	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	-7,6	9,2	-4,1*	-4,1*	22,0	7,0	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	8,0	12,7	13,1*	7,0*	43,2	9,1	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.												
текстильные изделия	11,5	25,3	26,1*	25,2*	25,8	16,2	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,6	8,5	-0,9*	-0,7*	44,8	9,0	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	13,7	-0,3	27,8*	-11,3*	72,1	-4,3	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	11,8	9,9	20,4*	12,4*	17,2	3,8	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	11,2	9,5	23,3*	12,7*	29,2	5,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	11,9	12,0	19,5*	13,6*	12,5	4,6	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	13,0	4,0	15,6*	7,0*	0,7	-3,1	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,8	10,2*	5,1*	4,6	-7,2	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	июнь.21	июнь.21 / июль.19	май.21	май.21 / май.19	апр.21	Iкв21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	10,1	16,9	10,8*	16,7*	11,5	12,6	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	10,2	13,1	8,9*	13,5*	9,2	6,9	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	9,2	41,1	0,2*	28,4*	0,4	42,7	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	10,6	11,7	26,8*	16,0*	29,8	10,3	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	11,8	7,4	17,8*	6,7*	24,4	0,3	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	4,0	4,0	12,9*	8,7*	11,5	-3,8	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.												
металлургия	1,3	-5,2	2,7*	-5,9*	1,4	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлургические изделия	12,2	34,5	44,3*	59,9*	42,6	-6,5	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	15,2	0,9	21,2*	3,1*	62,9	15,8	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	27,4	-14,6	7,8*	2,7*	48,6	11,8	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	-1,4	-5,2	14,9*	2,0*	41,5	8,1	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	15,0	16,6	18,0*	14,1*	35,2	7,9	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	31,5	4,3	71,4*	1,6*	158,2	16,8	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	3,0	0,6	8,6*	-9,0*	44,6	24,8	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	8,1	4,5	25,2*	9,3*	43,9	12,3	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.												
мебель	32,1	38,2	60,4*	37,6*	93,4	24,0	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	-11,3	13,3	18,7*	-1,4*	72,9	17,1	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,8	-4,7	18,4*	4,5*	28,3	8,9	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,0	3,4	8,1	3,7	6,0	9,6	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	32,3	18,0	27,4	13,5	30,8	13,6	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом 28 июля.

За неделю с 20 по 26 июля на потребительском рынке зафиксировано отсутствие роста цен, инфляция составила 0,00%. В годовом выражении инфляция несколько замедлилась (6,49% г/г на 26 июля после 6,50% г/г на 19 июля).

Основное сдерживающее влияние продолжает оказывать ускорившееся снижение цен на плодоовощную продукцию и сохраняющаяся дефляция в сфере услуг. Динамика цен на продукты питания за исключением плодоовощной продукции в целом сохраняется стабильной.

Потребительская инфляция с 20 по 26 июля

1. Потребительская инфляция, по еженедельным данным Росстата, за неделю с 20 по 26 июля составила 0,00% (неделей ранее -0,01%). В годовом выражении инфляция несколько замедлилась – до 6,49% г/г по состоянию на 26 июля (6,50% г/г на 19 июля).

2. В продовольственном сегменте темпы снижения цен ускорились до -0,2% (ранее -0,1% н/н три недели подряд) при сезонном удешевлении плодоовощной продукции (-2,8% н/н после снижения на -2,1% н/н неделей ранее). Вместе с тем в сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции темпы роста незначительно выросли: 0,20% н/н после 0,16% неделей ранее.

3. Непродовольственная инфляция за неделю с 20 по 26 июля ускорилась до 0,21% с 0,15% неделей ранее. Значимый вклад продолжает вносить повышенный рост цен на стройматериалы, вместе с тем темпы удорожания замедляются (1,0% после 2,7% неделей ранее).

4. В сфере туристических и регулируемых услуг дефляция сохраняется на уровне -0,1% третью неделю подряд. Основные факторы – продолжающееся снижение цен на услуги зарубежного туризма (-3,2%, после -4,2% неделей ранее) и услуги проживания в гостиницах (-1,9% третью неделю подряд).

Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия в июле цены росли по большинству товарных позиций. Наибольшими темпами дорожали пальмовое и подсолнечное масло, цены на которые повысились за период с 1 по 26 июля (на 25,5% и 10,7%) после снижения (на 12,2% и 18,8%) месяцем ранее. Восходящий тренд формировался на фоне сокращения предложения и схожей ценовой динамики одного из основных товаров- субститутов – соевого масла. Рост мировых цен на пшеницу и сахар был более умеренным (от 0,8% до 4,5%). В то же время наблюдалось заметное снижение стоимости кукурузы (на 23,6%) и ряда масличных, в том числе семян подсолнечника (на 14,5%).

Основными причинами увеличения стоимости пшеницы были неблагоприятные погодные условия в ведущих странах-экспортерах (США, странах Европы и России) и высокий сезонный спрос со стороны стран-импортеров. На рынок сахара влияло сокращение урожайности бразильского сахарного тростника.

6. На рынках удобрений в июле продолжился рост. Смешанные, азотные и калийные удобрения с начала месяца подорожали на 1,3%, 14,5% и 11,1% (в июне – на 15,2%, 10,3% и 26,6% соответственно). Динамику цен по-прежнему определяли ценовые тренды на рынках сельхозпродукции.

7. На мировом рынке черных металлов, как и в прошлом месяце, не наблюдалось единой динамики.

Импорт металлолома в Турцию подешевел на 4,1%, а экспорт из России подорожал на 0,4% (после роста их стоимости в июне на 0,6 и 14,2%).

Российские экспортные цены на горячекатаный и холоднокатаный прокат уменьшились на 8,9 и 12,6%. Цена фьючерсов на арматуру в Лондоне снизилась на 0,3% (в июне горячекатаный прокат и арматура подешевели на 3,1% и 1,5%, а холоднокатаный прокат, напротив, подорожал на 6,3%).

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 20 ПО 26 ИЮЛЯ 2021 Г. (РОССТАТ)

	2021 год						2020 год (на 27 июля)					
	на 26 июл (г/г)	с начала месяца	20 - 26 июль	13 - 19 июль	на 26 июл (с нач. года)	июнь (м/м)	с начала месяца	с начала года	июль (м/м)			
Индекс потребительских цен	6,49	0,28	0,38	0,00	-0,01	4,59	0,33	0,69	0,41	3,05	0,33	0,35
Продовольственные товары	7,48	-0,44	-0,18	-0,13	5,05	0,64	0,10	4,45	0,10	4,45	-0,07	-0,07
- без плодоовощной продукции	7,76	0,54	0,20	0,16	4,76	0,40	0,27	2,54	0,27	2,54	0,27	0,27
- плодоовощная продукция	5,54	-7,03	-2,78	-2,10	7,60	2,35	-1,09	20,91	-1,09	20,91	-2,48	-2,48
Непродовольственные товары	7,75	0,90	0,21	0,15	4,91	0,68	0,42	2,20	0,42	2,20	0,29	0,29
- без бензина	7,98	0,93	0,20	0,15	4,88	0,69	0,35	2,25	0,35	2,25	0,21	0,21
- бензин автомобильный	5,98	0,68	0,27	0,17	5,15	0,58	0,89	1,87	0,89	1,87	0,90	0,90
Услуги (туристические и регулируемые)	4,78	2,50	-0,09	-0,09	5,50	0,91	2,80	3,76	2,80	3,76	1,84	1,84
Основные социально значимые продовольственные товары												
Мясо и птица												
Свинина	9,91	0,74	0,29	0,27	8,06	0,87	1,92	1,61	1,92	1,61	1,97	1,97
Говядина	8,02	0,41	0,15	0,17	6,08	0,57	0,03	3,14	0,03	3,14	0,12	0,12
Куры	18,94	0,38	0,10	0,08	15,40	0,05	0,33	-0,27	0,33	-0,27	0,44	0,44
Баранина	13,38	-0,26	-0,15	-0,24	12,18	1,86	-0,03	0,28	-0,03	0,28	-0,01	-0,01
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука												
Крупа гречневая	15,55	1,05	0,35	0,38	10,31	1,72	0,24	34,98	0,24	34,98	0,22	0,22
Хлеб	7,60	0,59	0,16	0,17	3,33	0,54	0,54	3,51	0,54	3,51	0,63	0,63
Рис	1,13	0,42	0,31	-0,04	2,00	0,23	0,30	13,51	0,30	13,51	0,30	0,30
Мука	8,57	0,36	0,16	0,07	3,64	0,04	0,84	8,91	0,84	8,91	0,87	0,87
Пшенио	-8,09	-0,11	-0,20	0,02	-2,63	-0,08	-1,23	-5,08	-1,23	-5,08	-1,16	-1,16
Прочие товары												
Соль	1,71	0,67	0,14	0,43	1,70	0,36	0,72	5,35	0,72	5,35	0,77	0,77
Вермишель	8,05	0,50	0,39	0,07	4,55	0,13	0,45	8,68	0,45	8,68	0,37	0,37
Масло подсолнечное	27,49	0,46	-0,07	0,16	5,44	0,46	0,52	4,21	0,52	4,21	0,53	0,53
Сахар	41,79	0,44	0,08	0,14	3,15	0,81	2,27	20,18	2,27	20,18	2,22	2,22
Рыба	14,65	0,39	0,09	0,15	7,47	0,96	-0,08	-0,27	-0,08	-0,27	0,04	0,04
Масло сливочное	4,98	0,34	0,05	0,26	2,95	0,36	0,13	2,22	0,13	2,22	0,05	0,05
Молоко	3,27	0,19	0,03	-0,07	2,17	0,41	-0,47	1,07	-0,47	1,07	-0,51	-0,51
Чай	5,17	-0,03	0,25	-0,11	3,00	0,29	0,80	6,83	0,80	6,83	0,72	0,72
Яйца	18,71	-1,91	-0,20	-0,33	-7,99	12,22	0,16	-10,74	0,16	-10,74	0,16	0,16
Фруктоовощная продукция												
Капуста	48,53	9,60	0,23	2,36	93,59	14,27	-3,54	26,96	-3,54	26,96	-3,54	-3,54
Яблоки	-20,37	0,82	0,10	0,41	8,68	0,81	7,22	65,18	7,22	65,18	7,40	7,40
Морковь	72,20	-6,72	-8,39	-3,79	122,01	37,04	9,58	70,10	9,58	70,10	10,49	10,49
Лук	3,07	-7,43	-1,86	-2,43	29,29	2,14	-15,90	33,60	-15,90	33,60	-16,80	-16,80
Томаты	3,59	-16,98	-4,29	-5,40	-31,79	16,21	-15,26	-23,09	-15,26	-23,09	-15,35	-15,35
Огурцы	7,42	-18,48	-5,41	-5,41	-45,93	21,76	-13,97	-35,21	-13,97	-35,21	-13,38	-13,38
Картофель	27,42	-19,83	-7,55	-6,21	56,45	20,30	-7,28	64,30	-7,28	64,30	-8,42	-8,42
Основные непродовольственные товары												
Строительные материалы	-	11,23	1,00	2,68	33,07	6,75	-	-	-	-	0,20	0,20
Автомобиль отечественный	12,53	1,79	0,03	0,01	9,01	0,01	0,92	6,06	0,92	6,06	1,02	1,02
Автомобиль иностранный	15,19	1,39	0,09	0,19	8,81	1,29	0,29	4,25	0,29	4,25	0,29	0,29
Бензин	5,98	0,68	0,27	0,17	5,15	0,58	0,89	1,87	0,89	1,87	0,90	0,90
Медикаменты	6,70	0,52	0,23	0,04	2,72	0,17	-0,12	5,54	-0,12	5,54	0,02	0,02

Выше таргета
Ниже таргета

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 20 ПО 26 ИЮЛЯ 2021 Г. (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

	2021 год										20/19
	с начала месяца	26.07.2021	20.07.2021	20-26 июля	13-19 июля	июль (с нач. года)	июнь (м/м)	май (м/м)	апр. (м/м)	март (м/м)	
Продовольствие											
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,8	249	257	-3,4	11,0	5,7	-6,0	6,7	4,6	-2,5	14,6
Пшеница (Новороссийск 12,5% FOB), долл./т	3,7	252	236	6,8	-1,7	-4,5	-6,7	6,7	-6,8	-5,1	21,1
Пшеница (Франция Euronext фьючерс), долл./т	1,5	252	254	-0,9	5,8	-4,2	-7,1	-0,1	1,3	-4,1	23,0
Индекс пшеницы (Черное море FOB)	-5,4	245	244	0,5	-1,8		4,6	-10,6			
Кукуруза, (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-23,6	216	225	-3,8	-17,9	13,6	-3,6	13,7	11,0	0,5	24,8
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,9	456	449	1,6	4,7	6,1	-3,1	2,5	-1,0	-3,9	17,2
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США фьючерс, №11), долл./т	4,5	406	384	5,8	-0,1	18,9	0,1	5,9	2,7	-7,0	15,4
Семена подсолнечника (ЮАР фьючерс), долл./т	3,4	607	613	-0,9	3,3	-0,4	-5,0	7,1	-7,1	1,7	43,7
Семена подсолнечника (Черное море FOB), долл./т	-14,5	620	725	-14,5	0,0	-3,1	-8,1	4,0	-1,8	4,8	75,3
Подсолнечное масло (Россия FOB), долл./т	10,7	1240	1230	0,8	6,9	1,6	-18,8	-0,1	-2,7	17,0	59,5
Подсолнечное масло (Украина FOB), долл./т	10,0	1210	1200	0,8	9,7	-1,6	-18,8	-0,8	-2,6	17,6	58,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,6	519	530	-2,1	-0,7	7,4	-7,0	7,5	3,4	2,4	39,5
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,9	1465	1478	-0,9	0,1	53,3	-2,6	15,5	7,2	15,2	25,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,6	715	715	-0,1	-9,9	45,4	-11,3	14,1	6,6	8,2	36,9
Рапсовое масло (Голландский FOB), долл./т	-2,3	1372	1423	-3,6	1,7	29,4	-5,1	17,1	5,3	2,9	10,3
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	25,5	1280	1180	8,5	2,8	21,9	-12,2	8,3	2,7	3,5	28,8
Оливковое масло (Испания спот), долл./т	-2,2	3805	3832	-0,7	0,0	24,5	-2,9	12,1	10,9	1,4	23,6
Оливковое масло (Италия спот), долл./т	-0,3	4400	4387	0,3	0,0	209,6	2,0	6,7	4,8	0,8	-49,4
Говядина (США спот), долл./т	-0,5	5393	5443	-0,9	0,0	19,7	3,2	6,6	6,9	-1,0	-13,6
Цельная курица (спот, МВФ), долл./кг						29,6	1,1	4,8	17,9		-17,3
Удобрения											
Калийные (хлорид калия), США спот, долл./т	11,1	550	540	1,9	9,1	124,5	26,6	7,5	-1,2	3,2	5,6
Калийные (хлорид калия), Балтика спот, долл./т	0,0	220	220	0,0	0,0	15,8	0,0	1,7	10,1	-3,4	-18,8
Смешанные (мономмоний фосфат), Бразилия	1,3	770	770	0,0	0,0	85,5	15,2	1,6	-0,6	6,4	39,3
Азотные (мочевина), Россия FOB, долл./т	1,7	453	445	1,7	-1,7	86,2	17,3	7,2	-4,9	1,0	15,2
Азотные (мочевина), Египет, долл./т	14,5	475	475	0,0	0,0	68,4	10,3	-1,0	-4,8	6,0	19,5
Черные металлы											
Прокат горячекатаный (Черное море спот FOB), долл./т	-8,9	920	930	-1,1	1,1	27,3	-3,1	15,2	15,5	8,9	51,1
Прокат холоднокатаный (Черное море спот FOB), долл./т	-12,6	1105	1105	0,0	-8,7	33,1	6,3	17,7	8,7	5,8	56,5
Арматура (Лондон), долл./т	-0,3	724	725	-0,1	-0,1	22,0	-1,5	17,0	0,8	5,7	34,3
Арматура (Черное море FOB), долл./т	0,0	735	735	0,0	0,0	16,2	-3,5	19,9	2,2	2,4	43,6
Металлолом (Турция), долл./т	-4,1	478	483	-1,0	-0,2	0,0	0,6	15,6	-1,8	5,2	58,9
Металлолом (Россия), долл./т	0,4	368	341	8,1	0,0	11,7	14,2	6,8	-10,0	5,8	33,6

рост цен

снижение цен

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Май – июнь 2021 года

1. В июне ВВП, по оценке, достиг допандемийного уровня (+0,1% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июню 2020 г. составил **8,5%** г/г (к июню 2019 г.: +1,9%), по итогам 2 кв. 2021 г. – 10,1% г/г (+1,5% ко 2 кв. 2019 года).

2. Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) **уверенно превышает допандемийные уровни** (в июне – в среднем на 5%, месяцем ранее – на 4%). **Добыча полезных ископаемых** сохраняется более чем на 2% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+, однако показатели выпуска постепенно восстанавливаются.

3. На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг², по оценке, был на 0,5% SA ниже допандемийного уровня (май: -0,2% SA). Оборот розничной торговли, по оценке, опустился чуть ниже допандемийного уровня впервые с начала года. В секторе услуг восстановление продолжается, при этом показатели пока не достигли допандемийных уровней как по объему платных услуг населению (-0,6% к 4 кв. 2019 г.), так и по обороту общественного питания (-6,8% к 4 кв. 2019 г.).

4. Вместе с тем фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Десятый месяц подряд продолжается **снижение уровня безработицы** (по методологии МОТ) – до 4,8% от рабочей силы в июне (-0,1 п.п. к маю, -1,6 п.п. к пику августа прошлого года). Растут **реальные заработные платы** (за январь–май 2021 г. – 3,0% г/г, к 5 месяцам 2019 г. – 6,5%).

5. Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 года).

6. Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывают на сохранение позитивных тенденций. По итогам 5 месяцев текущего года инвестиционный импорт вырос на 19,6% относительно показателей аналогичного периода 2019 года. Производство стройматериалов в июне превысило уровень июня 2019 г. на 7,4% (во 2 кв. 2021 г.: +6,4% относительно 2 кв. 2019 г.). Объем работ в строительстве в июне вырос на 13,3% относительно уровня июня 2019 г. (по итогам 2 кв. 2021 г. – 6,4% относительно 2 кв. 2019 года).

7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, **вносит отрицательный вклад в ВВП.** Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 5 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,1% г/г в сопоставимых ценах за январь–май).

Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций до максимальных значений с 2011 г. (19,9 млрд долл. США во 2 кв. 2021 г. по сравнению с 1,6 млрд долл. США во 2 кв. 2020 г. и 10,0 млрд долл. США во 2 кв. 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается **уверенный рост корпоративного** (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) **и ипотечного кредитования** (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и **потребительское кредитование** (14,1% г/г в мае). **Ставки по кредитам** во всех сегментах рынка в январе–мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).

9. Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 8,5% г/г, или +1,6 трлн рублей в 1 полугодии 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июнь они увеличились на 20,7% (или на 3,7 трлн рублей)

по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 17,0%(+2,6 трлн рублей).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	IIкв21	Iкв21 / Iкв19	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
ВВП*	10,1*	1,5	8,5*	1,9	11,1*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	0,0	3,1	0,1	3,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	10,7	6,4	15,7	13,3	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	23,5	4,9	10,9	4,1	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	51,0	-1,2	38,3	-2,8	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	99,5	-3,9	73,6	-6,5	115,2	115,9	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	9,9	0,9	12,8	2,1	10,9	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал							2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	10,1	2,7	10,4	2,3	12,3	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	7,8	-1,9	13,8	-1,2	12,6	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	3,4
Обрабатывающие производства	11,4	5,6	7,7	4,3	12,1	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	3,6
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года в % к предыдущему периоду (SA)			-	-	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года в % к предыдущему периоду (SA)			-	-	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7	1,2	-	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	6,8	0,3	-	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	0,9 75,3 75,5	- - 0,2	0,9 75,3 75,5	- - 0,0	1,0 75,3 75,5	0,8 75,1 75,4	0,4 75,0 75,6	0,2 75,0 75,5	0,7 75,0 75,6	0,3 75,0 75,6	-0,6 74,9 -	-1,0 75,4 -
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	71,5 71,6	- -0,3	71,7 71,7	- -0,4	2,3 71,6 71,7	1,4 71,2 71,5	-0,6 70,8 71,4	-0,6 71,0 71,4	-0,5 70,8 71,5	-0,9 70,7 71,4	-1,9 70,6 -	-0,8 71,9 -

в % к соотв. периоду предыдущего года	IIкв21	Iкв21 / Iкв19	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	3,7 3,8	- 9,5	-22,3 3,6 3,7	- 8,1	-18,3 3,7 3,8	-9,1 3,9 3,9	21,4 4,2 4,1	16,4 4,1 4,0	23,9 4,2 4,2	24,0 4,3 4,2	24,7 4,3 -	-5,3 3,5 -
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,4	-	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,9 5,1	- -	4,8 5,0	- -	4,9 5,1	5,2 5,2	5,6 5,5	5,4 5,3	5,7 5,5	5,8 5,6	5,8 -	4,6 -

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	Iкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	44,2	43,2	30,0	48,3	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	76,2	73,6	72,3	66,1	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,50	6,00	6,25
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам финансовым организациям (свыше 1 года)		7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	6,8	7,1	8,1	8,2	9,3
По рублевым жилищным кредитам		7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	7,4	7,3	7,9	6,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	4,2	4,2	4,9	5,2	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)													
Кредит экономике	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,1	8,4	7,4	7,6	9,8
Кредиты организациям	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	6,7	6,0	4,5	2,9	4,9
Жилищные кредиты		27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,1	18,5	14,8	15,7	22,5
Потребительские кредиты		14,1	11,3	7,4	7,7	7,4	7,2	12,0	7,9	9,2	12,2	19,5	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		101,7	152,9	43,2	52,0	42,6	29,4	50,9	70,7	81,8	11,8	27,6	-2,3

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в

стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

**Основные экономические и социальные показатели Московской области
О СОЦИАЛЬНОМ И ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-МАЙ 2021 ГОДА**

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ^{1,2}		
май 2021 года в % к апрелю 2021 года	85,2	x
январь-май 2021 года в % к январю-маю 2020 года	116,4	x
Оборот организаций, миллионов рублей ²	6638127,4	109,6 ³
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей ² :		
добыча полезных ископаемых	4078,6	93,1 ³
обрабатывающие производства	1302297,7	126,9 ³
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	156207,9	117,3 ³
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	39395,7	121,8 ³
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тыс. тонн	130,0	102,7
молоко, тыс. тонн	297,2	102,2
яйца, миллионов штук	58,0	106,2
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
май 2021 года в % к апрелю 2021 года	101,16	x
май 2021 года в % к маю 2020 года	106,48	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за апрель 2021 года, рублей ²	62273,7	119,4
апрель 2021 года в % к марту 2021 года	102,3	x

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

² Оперативные данные.

³ Темп роста в фактических ценах.

за январь-апрель 2021 года	59077,6	108,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за апрель 2021 года, рублей ²	69730,0	119,7
апрель 2021 года в % к марту 2021 года	102,7	х
за январь-апрель 2021 года	66079,8	109,0
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину, в мае 2021 года, рублей	5339,69	106,90 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных на конец мая 2021 года, человек	78048	86,7 ¹
Уровень регистрируемой безработицы на конец мая 2021 года, в процентах	1,9	х
1 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) за май 2021 года, миллионов пассажиро-километров ²	715,7	446,0
май 2021 года в % к апрелю 2021 года	105,7	х
январь-май 2021 года	3022,3	155,9
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей ²	168005,9	² 100,5 ³
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июня 2021 года, тысяч рублей	97775	³ 145,9 ¹
4 Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, миллионов рублей ²		5
за январь-май 2021 года	1251666,7	117,4 ³
за май 2021 года	277354,8	102,7 ^{1,3}
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, миллионов рублей ²		
за январь-май 2021 года	3521195,3	121,2 ³
за май 2021 года	737619,0	89,6 ^{1,3}
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июня 2021 года		
миллионов рублей	234839,8	97,2 ^{1,3}
уровень запасов, дней торговли	43	93,5 ¹
10 Оборот общественного питания, миллионов рублей ⁵	49459,7	114,0 ⁶
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей ²		11
2 за январь-май 2021 года	240588,1	126,8 ³
3 за май 2021 года	47156,2	92,8 ^{1,3}

⁴ К предыдущему месяцу.

⁵ Оперативные данные.

⁶ В сопоставимых ценах.

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади ⁷	2811,0	122,8
--	--------	-------

Источник: <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

1. Наличие и развитость инфраструктуры.
2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

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

⁷ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

(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;
- жилые (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.
- жилые (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: 1 Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства

Объекты оценки расположены: Московская область, Красногорский район, вблизи мкр. Опалиха г. Красногорска., коммуникации есть. Инфраструктура района 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 Московская область, Красногорский район, вблизи мкр. Опалиха г. Красногорска., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Обзор рынка земельных участков Московской области

«Коронавирусный кризис» стимулировал рост спроса на загородную недвижимость. Интерес вырос не только к готовым домам, но и к земельным участкам. По различным оценкам, количество запросов за последние несколько месяцев выросло от 15 до 40%. Руководитель отдела продаж Объединенной группы риэлторских компаний (АН «ОГРК») Валерий Смольков рассказал о положении дел на рынке земельных участков в Московской области, которые предназначены для реализации промышленных и жилых проектов.

– Предложение земельных участков в Московской области в целом значительно превышает спрос. Наиболее сильно заметна «просадка» цен на земли сельхозназначения и на предназначенные для индивидуального жилого строительства. Участки такого формата и площадью от 10 до 50 га пользуются низким спросом из-за отсутствия новых проектов. Так, например, за весь 2019 года нам известно всего о 9 новых проектах со строительством домов и порядка 30 проектов – участки без подряда. При этом непонятно то, сколько из них окажется жизнеспособными.

Если говорить о стоимости земли для дачного строительства, то большие участки (от 10 Га до 50 Га) на расстоянии 30-50 км от МКАД продаются по цене от 30-70 тыс. рублей за сотку. Это в среднем.

Средняя стоимость участков сельскохозяйственного назначения, которые располагаются на расстоянии 50-100 км от МКАД начинается от 500 руб. за сотку и достигает 15 тыс. рублей за сотку.

Земли промышленного назначения на удалении в 15-50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 до 230 тыс. рублей за сотку. Таких объектов достаточно много. Например, только в нашей базе таких участков более 50. Их стоимостью разнится от 15 до 500 млн рублей.

Если говорить об объеме предложения, то видимых изменений не произошло – участков для бизнеса, жилья достаточно и инвесторов есть «простор» для выбора площадки.

Кризис и пандемия, безусловно, внесут ценовые коррективы, но общая картина станет понятна уже в следующем году, так как рынок достаточно инертен. Об этом можно судить по тому как события развивались после кризиса 2008 года. Последствия того кризиса ощущаются до сегодняшнего дня и они до сих пор не очевидны.

Безусловно, спрос на земельные участки в апреле вырос, но я бы поставил под сомнение размер этого роста. Так, по некоторым оценкам он составляет от 15 до 40% – на мой взгляд, повышенный спрос является временным явлением и достигает отметки в 5-7%. Думаю, что к осени мы вернемся в прежнюю статистику.

В 2019 году участки в Московской области фактически показали отрицательную ценовую динамику. Так, земли сельскохозяйственного назначения и промназначения потеряли около 9-10%. В нынешнем году рынок не вышел на ценовое плато, поэтому по итогам года, скорее всего, мы ждем корректировку со знаком минус.

По нашей оценке никаких объективных причин для роста данного сегмента нет. При этом такая динамика актуальна, начиная с 2009 года. Сейчас нельзя говорить даже о стагнации цен – сейчас налицо дефляция. При этом такая динамика существует уже в течение 5 лет. Вероятно, что в нынешнем году ничего не изменится, а говорить о прогнозах на 2021 году преждевременно. Большинство участков и объектов явно переоценены.

Источник: <http://www.realty.ru/journal/articles/zemli-podmoskovya-budut-deshevet-ekspert/>
 Источник: <https://pravozashit.ru/analiz-rynka-zemli-promnaznacheniya-moskovskoj-oblasti-2020.html>

Земельный рынок Москвы и Подмосковья: цены, лендлорды и перспективы

Наталья Круглова, советник генерального директора, руководитель департамента продаж Российского аукционного дома в Москве и Московской области, специально для IRN.RU

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию короновирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается не так много.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, можно констатировать, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апартаментов незначителен – апартаменты сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апартаментов только в уникальных локациях.

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге, цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

Если обобщить происходящее на рынке земли в Москве, то надо отметить, что самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно, если инвестор может получить ЗУ вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом опять же жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли- функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно оценочно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки ЗУ. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То

есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность – девелопмент» и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе мы увидим увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году мы ожидаем выхода на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

В заключение надо два слова сказать о рынке [земельных участков в Московской области](#). Рынок таких земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей / га до 50 млн рублей / га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 500-15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения - по 10-200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-спутниках, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве качественные характеристики продукта – квартир и апартаментов – таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов. И хочется думать, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка – то есть также станет ареной для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива. И как всякий рынок, не достигший зрелости, рынок земли Подмосковья – это Эльдorado для тех, кто готов заглянуть в будущее. В среднесрочной перспективе там есть возможность апсайдов, которые уже невозможны в Москве.

Читать полностью: <https://www.irm.ru/articles/41125.html>

Обзор рынка ИЖС Подмосковья

Цены на землю в Подмосковье за год выросли на 1%, до 241 тыс. руб. за сотку. Средний бюджет предложения земельных участков в области в июле 2019 года составляет 3 млн руб. Об этом говорится в исследовании загородного рынка (без учета элитного сегмента) Московской области, подготовленном сервисом объявлений «Мир квартир».

За год стоимость земли незначительно выросла на 14 загородных направлениях из 21 исследуемых. Наибольший рост аналитики зафиксировали на Дмитровском (+3,8%), Симферопольском (+3,6%) и Ярославском (+3%) шоссе. Стоимость участков упала на семи подмосковных трассах, больше всего на Егорьевском (-2,6%), Горьковском (-2,3%) и Фряновском (-1,9%) направлениях.

В целом стоимость земли находится в зависимости от расположения, престижности самого направления и удаленности от Москвы, отмечают аналитики. По данным «Мира квартир», самые дорогие по стоимости земли трассы расположены на западе и севере от столицы, дешевые — на востоке и юго-востоке.

Наиболее дорогое направление в рейтинге «Мира квартир» — Осташковское шоссе, проходящее по берегам Клязьминского водохранилища. В среднем стоимость сотки здесь составляет 435 тыс. руб., а участок — около 7 млн руб. Далее следуют Новорижское (участок 3,6 млн руб., сотка 270 тыс. руб.) и Минское шоссе (участок 3,5 млн руб., сотка — 269 тыс. руб.).

В тройке самых бюджетных направлений — Егорьевское (участок 1,6 млн руб., сотка 190 тыс. руб.), Новорязанское (участок 1,8 млн руб., сотка — 191,4 тыс. руб.) и Горьковское (участок — 2,1 млн руб., сотка — 194 тыс. руб.) шоссе.

На сделки с земельными участками в Подмосковье, по данным аналитиков, сегодня приходится около двух третей от всех продаж загородной недвижимости, говорит генеральный директор «Мира квартир» Павел Луценко. По его словам, за год спрос подрос, особенно в дешевом сегменте, а наибольший рост цен на землю отмечен в радиусе 20 км от МКАД.

Средняя стоимость участков на разных направлениях Московской области

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Средняя стоимость участка, руб.	Прирост стоимости участка за год
1	Осташковское	435 216	6 952 708	1,1%
2	Новорикское	270 631	3 588 534	2,8%
3	Минское	268 931	3 519 748	1,7%
4	Можайское	268 042	3 486 462	1,4%
5	Патнищово	254 825	3 483 673	1,2%
6	Ярославское	257 631	3 242 796	3,0%
7	Рогачевское	249 648	3 168 786	-0,2%
8	Дмитровское	246 934	3 134 264	3,8%
9	Волоколамское	270 149	3 086 492	2,8%
10	Варшавское	233 580	2 914 528	1,3%
11	Ленинградское	224 693	2 904 656	-0,7%
12	Синферопольское	230 628	2 886 493	3,6%

13	Щелковское	225 037	2 774 347	-1,0%
14	Каширское	223 417	2 748 210	1,4%
15	Новокаширское	216 226	2 714 897	-1,1%
16	Киевское	213 476	2 553 708	2,4%
17	Фряновское	201 856	2 354 902	-1,9%
18	Носовихинское	197 636	2 157 246	2,5%
19	Горьковское	194 325	2 143 107	-2,3%
20	Носенковское	191 457	1 794 662	1,8%
21	Егорьевское	190 839	1 653 895	-2,6%
	Среднее	241 209	3 013 530	1,0%

Подробнее на РБК:

<https://realty.rbc.ru/news/5d3eae9b9a79476d923b47f7>

Ну кому же из жителей столицы не хочется покинуть душный запыленный город с его пробками, шумом и прочими прелестями жизни и выехать на собственную дачу? Подмосковье славится своими прекрасными видами, огромным количеством зеленых участков и водоемов, где можно хотя бы на пару дней забыть обо всех проблемах, отдыхая душой и телом.

Однако далеко не все москвичи предпочитают покупать готовые дачи, делая выбор в пользу участка земли и дальнейшего самостоятельного строительства. Поэтому сегодня поговорим о том, где можно приобрести участок, и какова будет его стоимость в различных уголках Московской области.

Стоимость земли в различных уголках Московской области неодинакова. Причем колебания, в зависимости от выбранного района, могут быть достаточно широкими. На цену участков в Подмосковье, как и в любом другом районе, влияет целый ряд факторов. Итак, от чего будет зависеть рыночная стоимость земли в Московской области:

- удаленность от столицы. Едва ли не решающий фактор, от чего зависит сумма, которую вам придется уплатить за тот или иной участок. И нет ничего удивительного в том, что средняя стоимость одной сотки земли в 20 километрах от МКАД будет выше, чем в 100 километрах. Таким образом, если вы вводите в поиск «купить участок Рузский район Колюбакино», который находится в 24 километрах от столицы, будьте готовы к тому, что вам придется раскошелиться на значительно большую сумму, чем если бы вы искали землю где-

нибудь в Куровском, расположенном в 90 км от МКАД. Кстати, исследования показали, что в основном жители столицы предпочитают приобретать участки в Подмосковье примерно в 40 км от МКАД;

- востребованность направления. На карте вы можете увидеть целый ряд автомобильных дорог, ведущих через красивейшие места Московской области, однако спрос на участки очень разнится. Таким образом, если вы решите приобрести небольшой кусочек земли в южном или юго-западном направлении, его стоимость будет значительно выше, нежели если вы обратите свой взор в сторону восточных районов. Наибольшим спросом в Подмосковье пользуются участки, расположенные вдоль Калужского, Ярославского и Киевского шоссе, в последнее время активно покупают и берут в аренду землю и вдоль Минского шоссе, особенно привлекают клиентов выгодные цены, которые еще не успели подскочить в этом районе;

- статус участка. Разумеется, большинство жителей Москвы желают приобрести участок не просто в Подмосковье, а в готовом коттеджном поселке. В целом в этом нет ничего удивительного, поскольку здесь уже все под рукой. Тут и развитая инфраструктура, и удобное расположение (никто не делает подобную застройку в районах, куда трудно добраться), и прекрасные дороги, и даже готовая охрана. Однако таких участков гораздо больше в ближнем Подмосковье, да и далеко не всем столичным жителям такие участки по карману. Как правило, в коттеджных поселках селятся люди для постоянного проживания и прописки, с выездами в Москву для работы;

- количество действительных предложений. Вполне естественный фактор, определяющий стоимость любого товара. Тот же принцип действует и для земли. Чем больше клиентов желают выбрать тот или иной район, тем больше вариантов им будут предлагать. Вместе с тем вполне логично предположить, что на менее востребованных участках продавцы станут снижать стоимость участков, в особенности, если им необходимо срочно избавиться от своей земли.

Итак, именно эти четыре фактора являются определяющими при оценке стоимости участков в Подмосковье. Далее поговорим о том, за сколько же можно приобрести собственную землю в Московской области, в зависимости от влияния на нее того или иного фактора.

Как мы уже говорили, существует несколько различных факторов, влияющих на стоимость земельного участка в Подмосковье. При этом как таковой критерий подразделения по регионам является далеко не самым популярным для выбора. Как правило, при выборе рассматриваются такие основные критерии, как:

- Класс земли.
- Удаленность от МКАД.
- Транспортная развязка.

Разберем каждый из них более подробно.

Разумеется, первоочередным способом классификации стоимости участков в Подмосковье является их класс. Уровень дохода у каждого жителя столицы разный, поэтому далеко не каждый может позволить себе элитный участок. Критериями для определения стоимости той или иной земли могут послужить:

- пресловутая удаленность от столицы;
- наличие подведенных коммуникаций;
- имеющаяся в наличии инфраструктура;

конечно же, расположение, ведь участок рядом с лесом, озером, рекой будет стоить значительно дороже, чем без таковых объектов.

Кадастровая стоимость участков в соответствии с данным критерием показана в таблице.

Класс	Зона удаленности от МКАД
эконом	до 30 км
	31-60 км
	61-90 км
	свыше 91 км
бизнес	до 30 км
	31-60 км
	61-90 км
	свыше 91 км
элит	до 30 км
	31-60 км
	61-90 км

Следующий критерий, от которого зависит цена участков в Подмосковье, – это, конечно же, удаленность от МКАД. Уже в этой статье мы поднимали данную тему, в большинстве случаев по близости к столице покупают участки для постоянного проживания с периодическими выездами в Москву для работы. Участки на удалении (примерно за 60 км) используются, как правило, для дач. Добираться из этих краев до столицы весьма долго и дорого, поэтому землю для постоянного проживания там покупают редко.

Средняя цена сотки участка в Подмосковье с учетом зоны удаленности от МКАД в рублях приведена в таблице ниже:

Зона удаленности от МКАД	Стоимость
до 30 км	497.858
31-60 км	228.594
61-90 км	120.191
свыше 91 км	67.125

Еще один критерий, который приводят многие риэлторские агентства, – шоссе, проходящее поблизости к территории участка. По этому показателю можно определить наиболее популярные направления, где любят строиться жители столицы. Увидеть среднюю цену сотки участка с учетом шоссе в рублях вы можете в таблице ниже:

Шоссе	Стоимость
Горьковское	107.450
Дмитровское	227.753
Калужское	516.594
Каширское	229.954
Киевское	387.434
Ленинградское	344.924

Исходя из таблицы, заметно, что наиболее популярным (можно даже сказать, элитным) направлением считается Калужское. За сотку земли вдоль трассы покупателю придется заплатить свыше полумиллиона рублей. Киевское шоссе, пролегающее примерно в том же направлении, по средней стоимости участка уступает почти на 130 000 рублей, хотя стоимость участка здесь также остается достаточно дорогой.

Наиболее дешевым направлением остается Горьковское. Если вы желаете приобрести участок вдоль данной трассы, в среднем он обойдется вам всего в 107 тысяч за сотку. Усредненные цены могут получить люди, желающие купить землю в северной и южной части Подмосковья, стоимость одной сотки вдоль Дмитровского или Каширского шоссе практически не имеет отличий.

Источник: <http://finansiko.ru/skolko-stoit-zemlya-v-podmoskove-po-rajonam-v-2016-godu/>

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

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

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

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

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

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

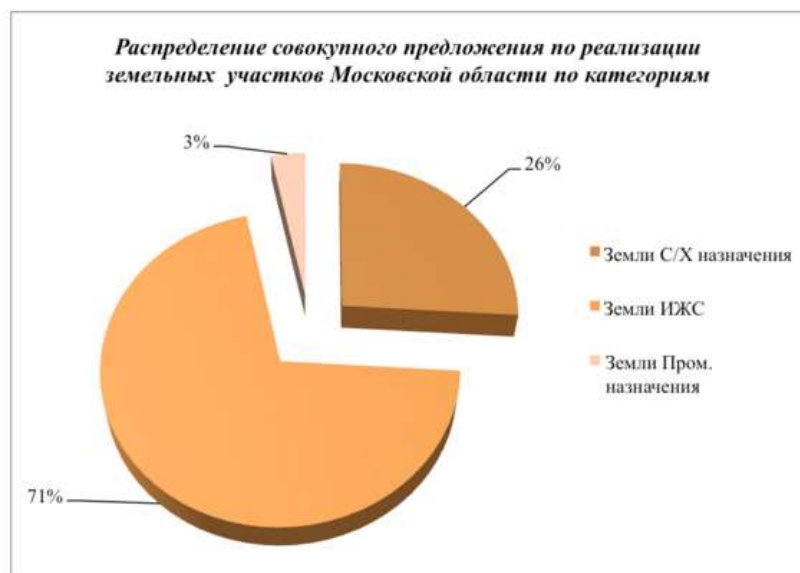


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на *Рисунке 2*, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют

Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

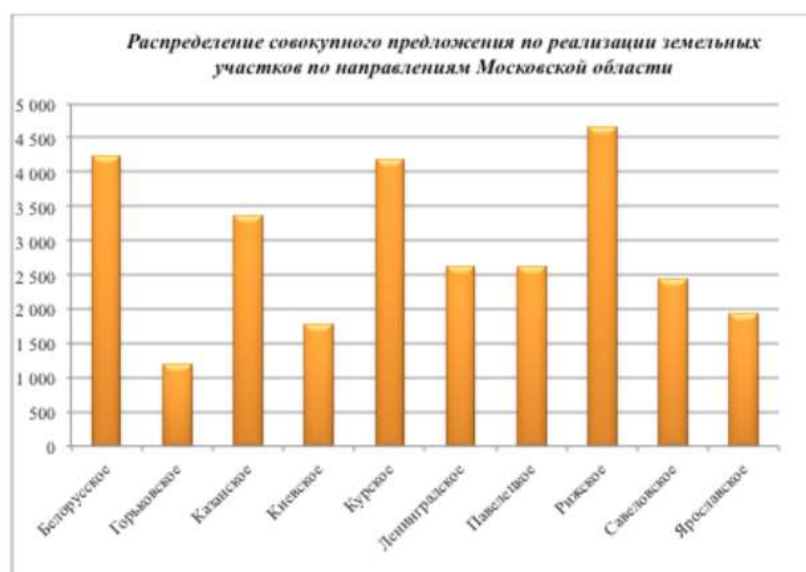


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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

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

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

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

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

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

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

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

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

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

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

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

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

Автор: Аналитическая группа экспертов «МахуLINE»

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. Подмосковные 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 Подмосковье, 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, районированных, 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 НИЦПО5, наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для 33' производственно-складского назначения по ofertам

Расстояние, км	Амплитуда расстояния, 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	
0	1,00	1,11	1,00	1,12	1,00	1,07	1,20	1,03	1,00	1,02	1,13	1,01	1,14	1,00	1,17	1,00	1,18	1,07	1,00	1,19	1,00	1,21	1,00	1,22	1,00	1,23	1,00	1,24	1,00
1	0,88	1,00	1,10	1,11	1,14	1,00	1,14	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10
2	0,81	0,76	1,00	1,11	1,10	1,12	1,07	1,01	1,00	1,00	1,10	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10
3	0,69	0,66	0,84	1,00	1,11	1,10	1,01	1,01	1,04	1,10	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00
4	0,68	0,67	0,73	0,87	1,00	1,11	1,11	1,01	1,01	1,10	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00
5	0,64	0,61	0,69	0,76	0,91	1,00	1,11	1,11	1,10	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11
6	0,61	0,67	0,65	0,71	0,81	1,00	1,10	1,10	1,10	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11
7	0,58	0,60	0,58	0,66	0,75	0,84	1,00	1,10	1,10	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11	1,11	1,10	1,00	1,11
8	0,56	0,60	0,51	0,61	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
9	0,55	0,58	0,48	0,57	0,66	0,74	0,81	0,87	0,94	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
10	0,53	0,56	0,45	0,54	0,63	0,71	0,78	0,84	0,91	0,98	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
11	0,52	0,54	0,43	0,52	0,60	0,68	0,75	0,81	0,88	0,95	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
12	0,51	0,52	0,41	0,50	0,58	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	0,99	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
13	0,50	0,51	0,39	0,47	0,55	0,63	0,70	0,77	0,84	0,91	0,98	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
14	0,49	0,50	0,38	0,46	0,54	0,62	0,69	0,76	0,83	0,90	0,97	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
15	0,48	0,49	0,37	0,45	0,53	0,61	0,68	0,75	0,82	0,89	0,96	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
16	0,47	0,48	0,36	0,44	0,52	0,60	0,67	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
17	0,46	0,47	0,35	0,43	0,51	0,59	0,66	0,73	0,80	0,87	0,94	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
18	0,45	0,46	0,34	0,42	0,50	0,58	0,65	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
19	0,44	0,45	0,33	0,41	0,49	0,57	0,64	0,71	0,78	0,85	0,92	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
20	0,43	0,44	0,32	0,40	0,48	0,56	0,63	0,70	0,77	0,84	0,91	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
21	0,42	0,43	0,31	0,39	0,47	0,55	0,62	0,69	0,76	0,83	0,90	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
22	0,41	0,42	0,30	0,38	0,46	0,54	0,61	0,68	0,75	0,82	0,89	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
23	0,40	0,41	0,29	0,37	0,45	0,53	0,60	0,67	0,74	0,81	0,88	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
24	0,39	0,40	0,28	0,36	0,44	0,52	0,59	0,66	0,73	0,80	0,87	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10

Таблица 4. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ торгового назначения по офортам

Районный, кв.	Адрес, районный, кв.																												
	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	
Общественный, кв.	1	1,00	1,18	1,39	1,67	2,09	2,73	3,76	5,10	7,11	10,14	14,20	20,15	28,03	38,81	53,30	73,25	100,00	138,00	191,00	266,00	371,00	512,00	703,00	971,00	1345,00	1871,00	2611,00	3621,00
	2	1,04	1,20	1,41	1,71	2,17	2,95	4,04	5,52	7,61	10,61	14,70	20,81	28,94	40,10	54,30	74,50	102,00	141,00	195,00	271,00	375,00	516,00	707,00	975,00	1349,00	1875,00	2615,00	3625,00
	3	1,09	1,26	1,48	1,80	2,30	3,13	4,27	5,83	8,00	11,00	15,10	21,20	29,30	40,40	54,60	74,80	103,00	143,00	198,00	274,00	378,00	519,00	710,00	978,00	1352,00	1878,00	2618,00	3628,00
	4	1,11	1,28	1,51	1,84	2,36	3,22	4,39	6,00	8,20	11,20	15,30	21,40	29,50	40,60	54,80	75,00	104,00	144,00	200,00	276,00	380,00	521,00	712,00	980,00	1355,00	1880,00	2621,00	3631,00
	5	1,17	1,34	1,58	1,93	2,48	3,37	4,57	6,20	8,40	11,40	15,50	21,60	29,70	40,80	55,00	75,20	105,00	145,00	202,00	278,00	382,00	523,00	714,00	982,00	1358,00	1882,00	2624,00	3634,00
	6	1,24	1,41	1,66	2,03	2,66	3,59	4,83	6,50	8,70	11,70	15,80	21,80	30,00	41,00	55,20	75,40	106,00	146,00	204,00	280,00	384,00	525,00	716,00	984,00	1361,00	1884,00	2627,00	3637,00
	7	1,31	1,48	1,74	2,13	2,80	3,77	5,05	6,80	9,10	12,10	16,10	22,10	30,30	41,30	55,40	75,60	107,00	147,00	206,00	282,00	386,00	527,00	718,00	986,00	1364,00	1886,00	2630,00	3640,00
	8	1,39	1,56	1,83	2,24	2,95	4,00	5,30	7,10	9,50	12,50	16,50	22,50	30,50	41,50	55,60	75,80	108,00	148,00	208,00	284,00	388,00	529,00	720,00	988,00	1367,00	1888,00	2633,00	3643,00
	9	1,47	1,64	1,92	2,36	3,10	4,25	5,60	7,40	9,80	12,90	16,70	22,70	30,70	41,70	55,80	76,00	109,00	149,00	210,00	286,00	390,00	531,00	722,00	990,00	1370,00	1890,00	2636,00	3646,00
	10	1,55	1,72	2,01	2,49	3,27	4,55	5,90	7,70	10,20	13,30	17,10	23,10	31,00	42,00	56,00	76,20	110,00	150,00	212,00	288,00	392,00	533,00	724,00	992,00	1373,00	1892,00	2639,00	3649,00
	11	1,63	1,80	2,10	2,63	3,46	4,80	6,20	8,10	10,60	13,70	17,30	23,30	31,30	42,30	56,20	76,40	111,00	151,00	214,00	290,00	394,00	535,00	726,00	994,00	1376,00	1894,00	2642,00	3652,00
	12	1,71	1,88	2,19	2,76	3,67	5,05	6,50	8,40	11,00	14,10	17,50	23,50	31,50	42,50	56,40	76,60	112,00	152,00	216,00	292,00	396,00	537,00	728,00	996,00	1379,00	1896,00	2645,00	3655,00
	13	1,79	1,96	2,28	2,85	3,90	5,30	6,80	8,70	11,40	14,50	17,70	23,70	31,70	42,70	56,60	76,80	113,00	153,00	218,00	294,00	398,00	539,00	730,00	998,00	1382,00	1898,00	2648,00	3658,00
	14	1,87	2,04	2,37	2,94	4,13	5,55	7,10	9,00	11,80	14,90	17,90	23,90	31,90	42,90	56,80	77,00	114,00	154,00	220,00	296,00	400,00	541,00	732,00	1000,00	1385,00	1900,00	2651,00	3661,00
	15	1,95	2,12	2,46	3,03	4,37	5,80	7,40	9,30	12,20	15,30	18,10	24,10	32,10	43,10	57,00	77,20	115,00	155,00	222,00	298,00	402,00	543,00	734,00	1002,00	1388,00	1902,00	2654,00	3664,00
	16	2,03	2,20	2,55	3,13	4,62	6,05	7,90	9,80	12,60	15,70	18,30	24,30	32,30	43,30	57,20	77,40	116,00	156,00	224,00	300,00	404,00	545,00	736,00	1004,00	1391,00	1904,00	2657,00	3667,00
	17	2,11	2,28	2,64	3,22	4,87	6,30	8,20	10,10	13,00	16,10	18,50	24,50	32,50	43,50	57,40	77,60	117,00	157,00	226,00	302,00	406,00	547,00	738,00	1006,00	1394,00	1906,00	2660,00	3670,00
	18	2,19	2,36	2,73	3,31	5,12	6,55	8,50	10,40	13,40	16,50	18,70	24,70	32,70	43,70	57,60	77,80	118,00	158,00	228,00	304,00	408,00	549,00	740,00	1008,00	1397,00	1908,00	2663,00	3673,00
	19	2,27	2,44	2,81	3,40	5,37	6,80	8,80	10,70	13,80	16,90	18,90	24,90	32,90	43,90	57,80	78,00	119,00	159,00	230,00	306,00	410,00	551,00	742,00	1010,00	1400,00	1910,00	2666,00	3676,00
	20	2,35	2,52	2,89	3,49	5,62	7,10	9,10	11,00	14,20	17,10	19,10	25,10	33,10	44,10	58,00	78,20	120,00	160,00	232,00	308,00	412,00	553,00	744,00	1012,00	1403,00	1912,00	2669,00	3679,00
	21	2,43	2,60	2,97	3,58	5,87	7,40	9,40	11,30	14,60	17,50	19,30	25,30	33,30	44,30	58,20	78,40	121,00	161,00	234,00	310,00	414,00	555,00	746,00	1014,00	1406,00	1914,00	2672,00	3682,00
	22	2,51	2,68	3,05	3,67	6,12	7,70	9,70	11,60	15,00	17,90	19,50	25,50	33,50	44,50	58,40	78,60	122,00	162,00	236,00	312,00	416,00	557,00	748,00	1016,00	1409,00	1916,00	2675,00	3685,00
	23	2,59	2,76	3,13	3,76	6,37	8,00	10,00	11,90	15,40	18,10	19,70	25,70	33,70	44,70	58,60	78,80	123,00	163,00	238,00	314,00	418,00	559,00	750,00	1018,00	1412,00	1918,00	2678,00	3688,00
	24	2,67	2,84	3,21	3,85	6,62	8,30	10,30	12,20	15,80	18,50	20,10	25,90	33,90	44,90	58,80	79,00	124,00	164,00	240,00	316,00	420,00	561,00	752,00	1020,00	1415,00	1920,00	2681,00	3691,00

Таблица 5. Таблица корректировочных коэффициентов для ЗУ офисно-административного назначения по офортам

Районный, кв.	Адрес, районный, кв.																												
	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	
Общественный, кв.	1	1,00	1,17	1,37	1,61	2,00	2,70	3,76	5,10	7,11	10,14	14,20	20,15	28,03	38,81	53,30	73,25	100,00	138,00	191,00	266,00	371,00	512,00	703,00	971,00	1345,00	1871,00	2611,00	3621,00
	2	1,01	1,18	1,38	1,62	2,01	2,71	3,77	5,11	7,12	10,15	14,21	20,16	28,04	38,82	53,31	73,26	100,01	138,01	191,01	266,01	371,01	512,01	703,01	971,01	1345,01	1871,01	2611,01	3621,01
	3	1,02	1,19	1,39	1,63	2,02	2,72	3,78	5,12	7,13	10,16	14,22	20,17	28,05	38,83	53,32	73,27	100,02	138,02	191,02	266,02	371,02	512,02	703,02	971,02	1345,02	1871,02	2611,02	3621,02
	4	1,03	1,20	1,40	1,64	2,03	2,73	3,79	5,13	7,14	10,17	14,23	20,18	28,06	38,84	53,33	73,28	100,03	138,03	191,03	266,03	371,03	512,03	703,03	971,03	1345,03	1871,03	2611,03	3621,03
	5	1,04	1,21	1,41	1,65	2,04	2,74	3,80	5,14	7,15	10,18	14,24	20,19	28,07	38,85	53,34	73,29	100,04	138,04	191,04	266,04	371,04	512,04	703,04	971,04	1345,04	1871,04	2611,04	3621,04
	6	1,05	1,22	1,42	1,66	2,05	2,75	3,81	5,15	7,16	10,19	14,25	20,20	28,08	38,86	53,35	73,30	100,05	138,05	191,05	266,05	371,05	512,05	703,05	971,05	1345,05	1871,05	2611,05	3621,05
	7	1,06	1,23	1,43	1,67	2,06	2,76	3,82	5,16	7,17	10,20	14,26	20,21	28,09	38,87	53,36	73,31	100,06	138,06	191,06	266,06	371,06	512,06	703,06	971,06	1345,06	1871,06	2611,06	3621,06
	8	1,07	1,24	1,44	1,68	2,07	2,77	3,83	5,17	7,18	10,21	14,27	20,22	28,10	38,88	53,37	73,32	100,07	138,07	191,07	266,07	371,07	512,07	703,07	971,07	1345,07	1871,07	2611,07	3621,07
	9	1,08	1,25	1,45	1,69	2,08	2,78	3,84	5,18	7,19	10,22	14,28	20,23	28,11	38,89	53,38	73,33	100,08	138,08	191,08	266,08	371,08	512,08	703,08	971,08	1345,08	1871,08	2611,08	3621,08
	10	1,09	1,26	1,46	1,70	2,09	2,79	3,85	5,19	7,20	10,23	14,29	20,24	28,12	38,90	53,39	73,34	100,09	138,09	191,09	266,09	371,09	512,09	703,09	971,09	1345,09	1871,09	2611,09	3621,09
	11	1,10	1,27	1,47	1,71	2,10	2,80	3,86	5,20	7,21	10,24	14,30	20,25	28,13	38,91	53,40	73,35	100,10	138,10	191,10	266,10	371,10	512,10	703,10	971,10	1345,10	1871,10	2611,10	3621,10
	12	1,11	1,28	1,48	1,72	2,11	2,81	3,87	5,21	7,22	10,25	14,31	20,26	28,14	38,92	53,41	73,36	100,11	138,11	191,11	266,11	371,11	512,11	703,11	971,11	1345,11	1871,11	2611,11	3621,11
	13	1,12	1,29	1,49	1,73	2,12	2,82	3,88	5,22	7,23	10,26	14,32	20,27	28,15	38,93	53,42	73,37	100,12	138,12	191,12	266,12	371,12	512,12	703,12	971,12	1345,12	1871,12	2611,12	3621,12
	14	1,13	1,30	1,50	1,74	2,13	2,83	3,89	5,23	7,24	10,27	14,33	20,28	28,16	38,94	53,43	73,38	100,13	138,13	191,13	266,13	371,13	512,13	703,13	971,13	1345,13	1871,13	2611,13	3621,13
	15	1,14	1,31	1,51	1,75	2,14	2,84	3,90	5,24	7,25	10,28	14,34	20,29	28,17	38,95	53,44	73,39	100,14	138,14	191,14	266,14	371,14	512,14	703,14					

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,887	0,982	0,954	0,268	-	0,055
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,882	0,673	0,279	0,159	0,067
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,822	0,806	0,292	0,234	0,069
4.	Краснодар	Собств.	1	0,826	0,872	0,677	0,445	0,238	0,068
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,852	0,719	0,308	0,192	0,074
6.	Москва	Собств.	1	0,905	0,714	0,592	0,318	0,196	0,065
7.	Московская область	Собств.	1	0,821	0,692	0,677	0,298	0,238	0,078
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,88	0,792	0,899	0,314	0,266	0,064
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,832	0,814	0,698	0,208	0,132	0,054
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,856	0,808	0,578	0,292	0,187	0,049
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,793	0,608	0,367	0,266	0,088
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,865	0,732	0,365	0,294	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,872	0,606	0,378	0,198	0,055
	Среднее по 2020 г.	Собств.	1	0,858**	0,828	0,769	0,318	0,217	0,066
	Среднее по 2019 г.	Собств.	1	0,857	0,847	0,696	0,331	0,221	0,070
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1	0,876	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1	0,874	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1	0,919	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1	0,981	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1	0,994	0,84	0,594	0,293	0,289	-

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Офорта						
1.1.	Офисно-административные	РС = 342 028*(Расстояние от центра) ^{-1,138}	0,803	0,896	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 182 168*(Расстояние от центра) ^{-1,087}	0,706	0,840	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 443 758*(Расстояние от центра) ^{-1,112}	0,882	0,938	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 187 877*(Расстояние от центра) ^{-0,929}	0,776	0,880	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственное	РС = 54 739*(Расстояние от центра) ^{-0,697}	0,840	0,916	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственное	ППА = 42 811*(Расстояние от центра) ^{-0,168}	0,792	0,855	руб./кв. м	км.	Высокая
2	Московская область						
	Офорта						
2.1.	Торговое	РС = 57 043*(Расстояние от МКАД) ^{-0,238}	0,779	0,882	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	РС = 15 799*(Расстояние от МКАД) ^{-0,617}	0,765	0,874	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Офорта						
3.1.	Производственное	РС = 8 792,3*(Расстояние от КАД) ^{-0,749}	0,828	0,910	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4	Ярославль						
	Офорта						
4.1.	Производственное	РС = 10 615*(Расстояние от центра) ^{-1,027}	0,917	0,957	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-2020 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, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 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. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред.Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки.

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	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

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 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,36
2	Общая площадь (фактор масштаба)	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 газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

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

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Земельные участки под паркинги

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Почвенные плодородие (тип почвы, содержание гумуса, NPK, мексостав и т.д.)	0,16
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
3	Местоположение земельного участка относительно пунктов приема и переработки с/х продукции	0,11
4	Местоположение земельного участка относительно крупных городов	0,11
5	Рельеф	0,10
6	Передаваемые имущественные права	0,10
7	Агроклиматические условия	0,09
8	Наличие орошения	0,08
9	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	0,07
10	Конфигурация участка	0,07

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Земельные участки под кормовые угодья

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка относительно хозяйственных центров (животноводческих комплексов, молочных ферм)	0,26
2	Почвенные и агроклиматические условия	0,18
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,17
4	Передаваемые имущественные права	0,16
5	Наличие орошения	0,12
6	Наличие подъездных путей с твердым покрытием	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 -2020 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 ²							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,26	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,16	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00	

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью⁶

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

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: *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 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния 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	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...16%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...14%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...6%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	9...21%	Москва, С-П, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...7%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-27%	Москва, С-П.
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	12...20%	М.О.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	11...18%	М.О.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...8%	М.О.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...17%	М.О.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...11%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...10%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	7...19%	М.О.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...7%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...23%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	7...15%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную	Выезд свыше 2 км.	0...10%	М.О.
№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
		трассу			
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...11%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...18%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	5...9%	М.О.

Источник: СРК-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 100

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки

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	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснояр	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Омск	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-11 (10)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	10-14 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	6-10 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Тольятти	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (7,5)	9-11 (10)	11-13 (12)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Среднее по средним городам в мае 2020 г.	5,1	8,1	5,7	9,4	5,9	10,0	6,8	10,8	11,3
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ заповольные скидки при продаже при собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в ноябре и декабре.

Источник: СРД 26-2020 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

Таблица 2 Анализ фактических цен предложений земельных участков

№	Населенный пункт	Площадь участка, сот.	Цена участка, руб.	Цена 1 сот. участка, руб.	Источник информации
1	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ново-Никольская, 105	15	6 500 000	433 333	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/194189433/
2	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Ново-Никольская, 16	15	6 900 000	460 000	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/219996700/
3	Московская область, городской округ Красногорск, село Николо-Урюпино, Аникеевская улица, Красногорск, Московская область	12	4 495 000	356 746	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-krasnogorsk-2042352067
4	Московская область, городской округ Красногорск, рабочий посёлок Нахабино, Красногорск,	13	9 000 000	681 818	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/236631517/

	Московская область				
5	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, ул. Чапаева, 7/9	6,06	6 000 000	909 091	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/243654643/
6	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, Красногорская усадьба коттеджный поселок	12	9 400 000	783 333	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/229332468/
7	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, Красногорская усадьба коттеджный поселок	15	6 400 000	426 667	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/217906664/
8	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, Красногорская усадьба коттеджный поселок	130	7 500 000	57 692,31	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/225179142/
9	Московская область, Красногорск, микрорайон Опалиха, посёлок Офицерский, 1, Красногорск, Московская область	14	7 600 000	531 469	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnogorsk-2925408771
10	Московская область, Красногорск городской округ, Николо- Урюпино село, Никольское СНТ, ул. 3- я Садовая, 44	15	17 000 000	1 133 333	https://www.cian.ru/sale/suburban/240362089/

Выводы: Таким образом, стоимость земельных участков находится в диапазоне 57 692,31– 1 133 333 руб./ сот. Среднее арифметическое значение 577 348 руб./сот. В целом, разброс стоимостей связан с площадью, наличием коммуникаций и другими факторами. Коэффициент вариации 53,25%, что говорит о неоднородности выборки, связанной с вышеприведенными параметрами.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

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;

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

При оценке рыночной стоимости земельного участка мы использовали следующие основные понятия:

рыночная стоимость земельного участка зависит от обременений, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка;

местоположение земельных участков – характеристика земельных участков по удаленности и престижности местоположения для потенциальных покупателей;

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов:

полезности (способность удовлетворять потребности потенциального пользователя в течение определенного времени),

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

замещения (рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение участка эквивалентной полезности),

изменения (рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату),

ожидания (рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него),

наиболее эффективного использования (рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной).

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

целевое назначение и разрешенное использование;

преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
 перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
 ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
 текущее использование земельного участка.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

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

3.3. 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:

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку.

Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Наличие вблизи объекта жилых кварталов дает возможность застройки земельного участка жилыми зданиями и зданиями общественного назначения.

Рассматриваемый земельный участок предназначен для ведения жилого строительства.

Физическая возможность

Рассматриваемый земельный участок имеет рельеф с уклоном. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

В данном случае земельный участок расположен в границах КП «Кленово» и является её частью. Таким образом, в данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения объекта, для земельного участка логично рассмотреть вариант возведения права требования на жилой дом. Размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, имеющаяся инфраструктура примыкающей территории, а также с учетом перспектив развития местности позволяют реализовать выбранный вариант использования.

Строительство торговой застройки физически также возможно. Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность

Земельный участок находится в Красногорском районе, в 12 км от МКАД по Волоколамскому шоссе с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Учитывая уже изложенное в данном разделе, можно сделать вывод: современная ситуация на рынке недвижимости в рассматриваемом районе (см. анализ рынка недвижимости в Отчете) свидетельствует о предпочтительности варианта индивидуального жилищного строительства. С точки зрения рынка это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства жилого назначения.

Максимальная продуктивность

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная доходность подразумевает соответственно, использование объекта для ведения индивидуального жилищного строительства.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного – для индивидуального жилищного строительства.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Затратный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках затратного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках сравнительного подхода Оценщик считает собранную информацию достаточной и достоверной, в связи с тем, что на ее основании можно сделать вывод о:

стоимости аналогов подобных оцениваемым (на основании информации, взятых из открытых источников);

техническом состоянии и наличие дефектов объектов аналогов (на основании информации взятой из открытых источников).

Доходный подход

По результатам сбора информации об объекте оценки для решения поставленной задачи в рамках доходного подхода Оценщик считает собранную информацию недостаточной и недостоверной для определения справедливой стоимости объекта оценки.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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, разделения имущественных прав 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 метода расчета сравнительным подходом

В настоящем отчете ввиду достаточного объема рыночных данных об объектах-аналогах оценщик применяет метод прямого сравнительного анализа продаж или метод сопоставимых продаж (МСП).

Основная формула метода:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

A_j – цена объекта-аналога, руб./кв.м.;

K_{ij} – величина относительной корректировки (процентной), %;

K'_{ij} – величина абсолютной корректировки (стоимостной), руб./кв.м.;

i – номер элемента сравнения;

j – номер объекта-аналога;

V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;

S – количество единиц сравнения объекта оценки, кв.м.

Стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием МСП, рассчитывается в следующей последовательности:

- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения;
- выбор и описание объектов-аналогов;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – это адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом, выбор их напрямую влияет на результат.

Выбор единиц сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка используются различные единицы сравнения.

Согласно п.22г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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.

Выбор элементов сравнения

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену недвижимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

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

Выбор и описание объектов-аналогов

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО № 1 и ФСО № 7:

Согласно п.14 ФСО №1 «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

«б) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

в) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.

При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому».

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Методология внесения корректировок (последовательные (кумулятивные) и независимые корректировки) представлена в учебном пособии «Оценка недвижимости» / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752с.

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на цену предложения:

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 Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр. 213

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под ИЖС	9,7%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%

Корректировка равна -9,7%

Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в соседних районах. Требуется корректировка. Корректировка производилась согласно Экономического научного журнала Экономический научный журнал «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза, Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г., Регион применения: Московская область, Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков. Возможность модификации – допускается <https://www.esm-invest.com/location-for-Moscow-region-2020>

Рекомендуемая схема применения корректировки на местоположение на основе индексов.

1. Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам города Московской области из табл. 1 (табл 2,3).

2. Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_{\text{ит}} = I_{00} \div I_{0a}, \text{ где}$$

$K_{\text{ит}}$ – корректировка на местоположение по индексу города Московской области;

I_{00} – индекс ближайшего города Московской области к объекту оценки;

I_{0a} – индекс ближайшего города Московской области к объекту аналогу.

Таблица 3 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Московская	Московская	деревня	Московская

	область, Красн огорский район, Красног орск, район Опалиха, Опал иха мкр,	область, Красногорск, мкр. Опалиха, Красногорская усадыба коттеджный поселок	Степановское, Красногорский район, вблизи с. Петрово- Дальнее	область, городской округ Красногорск, СНТ Желябино, 14, Красногорск, Московская область
Ближайший город	Красногорск	Красногорск	Красногорск	Нахабино
Индекс города	1	1	1	0,84
Корректировка		0,0%	0,0%	+19,05%

Корректировка на площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: до 1 500 кв. м..

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно: 1 500, 700, 1 600 кв. м.

Следует ввести корректировку на основании Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород октябрь, 2020 год. Полная версия. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, стр. 97

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Корректировка равняется $(C_a/C_o - 1) * 100\%$

Таблица 4

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	До 1 500	1 500	1 000	700
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%

Категория земель, разрешенное использование

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в августе 2021 года. Корректировка не требуется.

Инженерные коммуникации

Объект оценки отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка производилась на основании справочника СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017, <http://www.areall.ru>.

На территории населенных пунктов, особенно областного центра, особенно остро ощущается различие видов разрешенного использования по цене объектов в зависимости от возможности использования. При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать. Ключевые группы видов разрешенного использования представлены ниже в порядке убывания активности:

- ВРИ 2.4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5.6.7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3.9.13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)

- ВРИ 1 (под застройку многоэтажны

Таблица 67. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Электроснабжение» для ВРИ 2,4

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	Возможно увеличение мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,01	1,04	1,06
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,99	1,00	1,02	1,04
коммуникации подведены от существующих сетей	0,96	0,98	1,00	1,02
Возможно увеличение мощности	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 72. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоснабжение» для ВРИ 2,4

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, возможно ТУ	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,02	1,10	1,11
коммуникации рядом, возможно ТУ	0,98	1,00	1,05	1,06
коммуникации подведены от существующих сетей	0,91	0,95	1,00	1,01
наличие очистных сооружений, автономных источников снабжения	0,90	0,94	0,99	1,00

Водоотведение - составная часть системы водоснабжения и водоотведения, предназначенная для удаления твёрдых и жидких продуктов жизнедеятельности человека,

Таблица 77. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Водоотведение» для ВРИ 2,4

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	коммуникации подведены от существующих сетей	наличие очистных сооружений
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,03	1,07	1,01
коммуникации рядом, подключение возможно (ТУ), местная канализация	0,97	1,00	1,04	1,05
коммуникации подведены от существующих сетей	0,93	0,96	1,00	1,01
наличие очистных сооружений	0,99	0,95	0,99	1,00

Таблица 82. Матрица корректировочных коэффициентов фактора «Газоснабжение» для ВРИ 2,4

Объект оценки	отсутствует возможность подключения	коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	Техническая возможность увеличения мощности
Объект-аналог				
отсутствует возможность подключения	1,00	1,05	1,10	1,11
коммуникации не подведены, имеются возможность или ТУ	0,98	1	1,05	1,06
коммуникации подведены, подключение к сущ.сетям	0,91	0,95	1,00	1,01
Техническая возможность увеличения мощности	0,90	0,94	0,99	1,00

Таблица 5

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Коэффициент электричество	1	1	1	1
Коэффициент водоснабжение	1	1	1	1

Коэффициент канализация	1	1	1	1
Коэффициент газоснабжение	1	1	1	1
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%
Общий поправочный коэффициент на различия в обеспеченности коммуникациями = $K_э * K_в * K_к * K_г$				
Корректировка = $(C_a / C_{оо} - 1) * 100\%$				

Обременения

Корректировка равна 0

Таблица 6 Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		8 250 000	5 900 000	3 700 000
Источник информации			https://krasnogorsk.cian.ru/sale/suburban/258669456/	https://krasnogorsk.domclick.ru/card/sale__1ot__1444241763	https://www.domofond.ru/chastokzemli-na-prodazhu-krasnogorsk-165626898
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		8 250 000	5 900 000	3 700 000
Общая площадь, сот.	сот	0,94	15	10	7
Цена за ед. площади	руб/сот		550 000	590 000	480 519
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		550 000	590 000	480 519
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		550 000	590 000	480 519
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-9,7%	-9,7%	-9,7%
Скорректированная цена	руб/сот		496 650,00	532 770,00	433 908,66
Дата продажи (дата оценки)		август 2021	август 2021	август 2021	август 2021
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		496 650,00	532 770,00	433 908,66
Местоположение		Московская область, Красногорский район, Красногорск, район Опалиха, Опалиха мкр,	Московская область, Красногорск, мкр. Опалиха, Красногорская усадьба коттеджный поселок	деревня Степановское, Красногорский район, вблизи с. Петрово-Дальнее	Московская область, городской округ Красногорск, СНТ Желябино, 14, Красногорск, Московская область
Ближайший город		Красногорск	Красногорск	Красногорск	Нахабино
Корректировка	%		0,0%	0,0%	+19,05%
Скорректированная цена	руб/сот		496 650,00	532 770,00	516 568,26

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	0,94	15	12,5	6,12
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		496 650,00	532 770,00	516 568,26
Назначение		ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		496 650,00	532 770,00	516 568,26
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		496 650,00	532 770,00	516 568,26
Инженерные коммуникации		по границе	По границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		496 650,00	532 770,00	516 568,26
Цена за ед. общей площади	руб/сот		515 329,42		
Общая площадь	Сот.		0,94		
Справедливая стоимость земельного участка	Руб.		484 409,65		
Справедливая стоимость земельного участка, без учета НДС, округленно	Руб.		480 000		

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 7

Таблица 7

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	480 000
Доходный подход	Не применялся

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 иерархий 8. 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 8

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

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 9:

Таблица 9

№	Наименование фактора	Вес	Сравнит.	Доходный	Затратный
---	----------------------	-----	----------	----------	-----------

⁸ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

п/п		фактора	подход	подход	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 10

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

На основании информации, представленной в данном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: Россия, Московская обл, Красногорский район, вблизи мкр. Опалиха г. Красногорска по состоянию на 20 августа 2021 года составляет:

480 000

(Четыреста восемьдесят тысяч рублей), без учета НДС⁹

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о рыночной стоимости 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, 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. В случае сделки, предполагающей оплату в не денежной форме или продажу в кредит, происходит увеличение продажной цены. 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 рыночной стоимости.

⁹ НДС не облагается пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ

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 Мособлупрополиграфиздата, 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 землей, 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.



REAL ESTATE 101

Building Wealth
with Real Estate Investments

Gary W. Eitner, PhD
Foreword by Donald Trump



WILEY

John Wiley & Sons, Inc.

НЕДВИЖИМОСТЬ 101

Рецепты благосостояния
через инвестиции в недвижимость

Гэри У. Эйтнер, д-р философии
Предисловие Дональда Трампа

Перевод с английского В. А. Соколова



Днепропетровск
Essence Business Books
2007



Владельцы и торговые агенты могут представлять свою стоимость «дизайнских кузовов», потому как сравнивают ее с другими по принципу, основанному только на цене за квадратный фут. Тем не менее если количество помещений явно меньше предлагаемым количеством, оно заслуживает скидки. Никакая цена не равняется «всего лишь возможности». Не стоит оценивать любой метраж стандартными мерками.

Насколько точно измерен метраж? Несмотря на то что владельцы и их агенты довольно часто скрывают свои способы измерения метража, наивные инвесторы предполагают полагаться на точность измерений и слишком поздно понимают, что выведенная обманчива. В тех случаях, когда цена за квадратный фут для вас предельно важна, подчеркните свою рутину. Измерьте все сами. Обойдите себя от шара, который вы испытаете, обнаружив, что при обходе квадратный фут помещенная (оценка не по той цене, на которую рассчитывали).

Размер земельного участка и обременения земли

Во многих городах общие стандарты участка со зданиями на 30-70% соотносят на стоимость земли, в пределах которой находится здание. Даже небольшие отклонения в размерах земельного участка или других особенностей могут изменить стоимость участка (в любую сторону) на десятки тысяч долларов по сравнению с другими предложениями.

Сравните два здания-трансфера (трансфертные дома). Скажем, первый представляет собой типичный респектабельный доход. Во то же время второй – здание 300 тыс. долларов. Если вы капитализируете процентную ставку такой собственности, предложение за 280 тыс. долларов покажется вам более привлекательным. Но в действительности предложение за 300 тыс. долларов тянет в себе гораздо больше прибыли. Что это означает? А то, что размер участка (и администрирование) этой собственности существенно важнее, чем стоимость строительства, доплата за землю, четвертой равной жилой единицы.

Дополнительная стоимость участка может позволить вам соорудить еще одно здание, парковку или скважину, создать прекрасный вид или улучшить безопасность. Чтобы более подробно оценить место, поучитесь администрировать возможности доступа (насколько легко автомобиль сможет заезжать и выезжать с территории собственности) и удобств.

эта (бюджетная, теплые ковры, радио) и прекрасные помещения). (Упоминание места и особенностей здания позволит вам опустить разницу между предложениями).

Личная ответственность

Когда приобретается недвижимость, вы платите за землю и здание. Но называется *недвижимость*. Запланированные платежи не могут исполняться и *личную ответственность* – мойки и сушилки, холодильник, холодильник, стиральную машину и прочие удобства, не входящие в цену здания.

Кроме этого, установленная цена будет включать имущество, которое было адаптировано для использования в данном здании (санитарно-техническое оборудование) это как движимое имущество, следовательно *личная ответственность*.

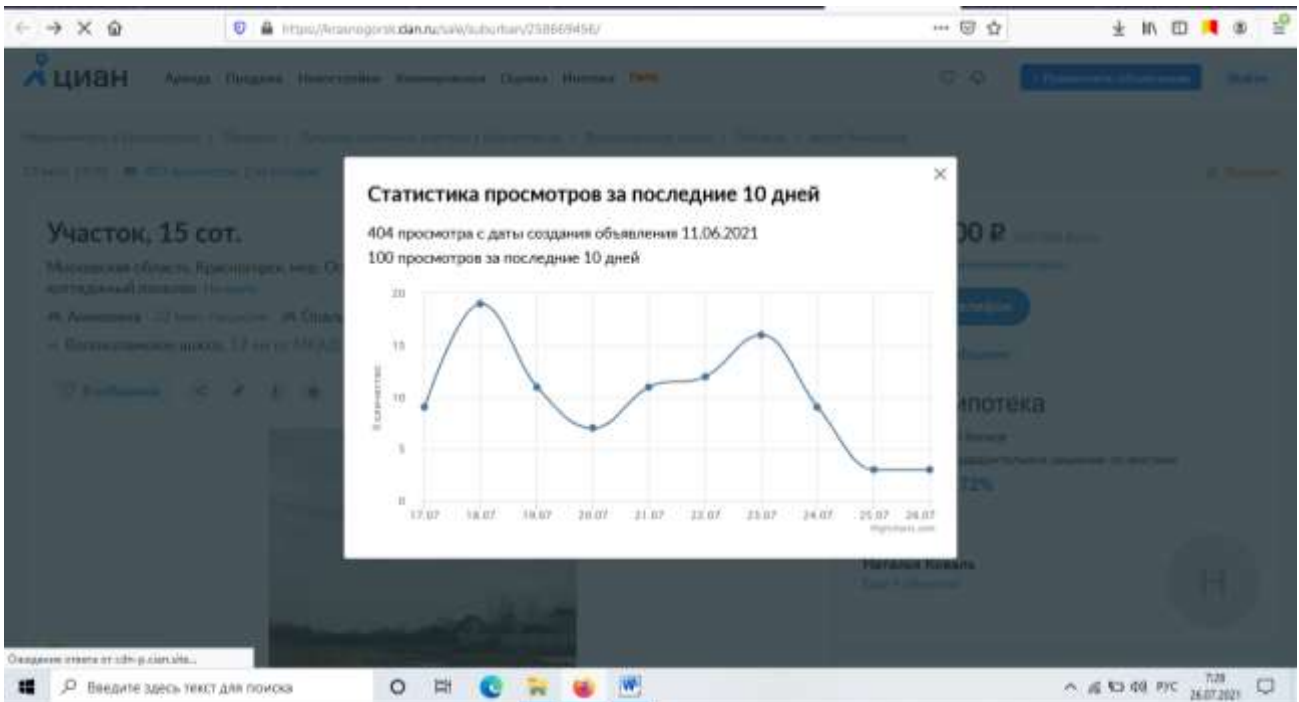
К этому типу имущества относятся типичные вентиляторы, осветительные приборы, люстры, подвесные лампы, музееобразные, настенные шкафы и ванные шкафы, а также встроенные мойки. Соответственная ответственность, связанная с личным имуществом, может исполняться в любое время. Переломной точкой ответственности вы необходимо надобно назначить, какое личное имущество включено в цену сделки. В некоторых случаях продавец может даже забрать личное имущество уже после продажи, несмотря на ваши заверения права. Но этой практике рекомендуется протрудиться по юридическим аспектам как раз перед закрытием сделки.

Набейте неопознанный и разочарований. Стоит было отозвать пункт о том, что продавец забрет с собой, а что останется на месте. Вместе это имущество и направит на приобретение собственности или в специальное предложение.

Укажите права и ограничения

Это моя частная собственность. Что хочу, то и делаю. Выше права меня, когда ограничение зонирования, строительный кодекс, права владельцев, арендные договоры, заселенные и многие другие законы будут не так уж важны. Тогда выше планирование желания отстоять собственную свободу можно что-то сказать. Но не сносить.

СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

Аналог 1

Участок, 15 сот.

Московская область, Красногорск, мкр. Опалка, Красногорская усадьба коттеджный поселок

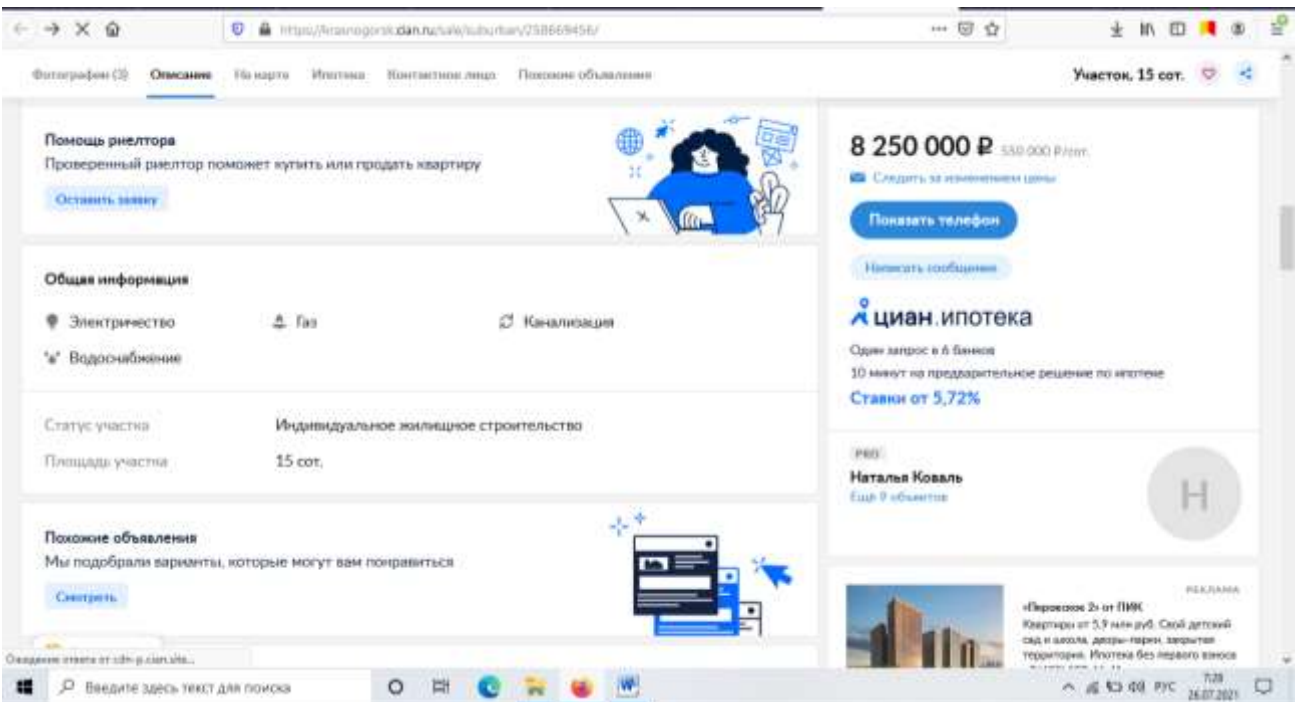
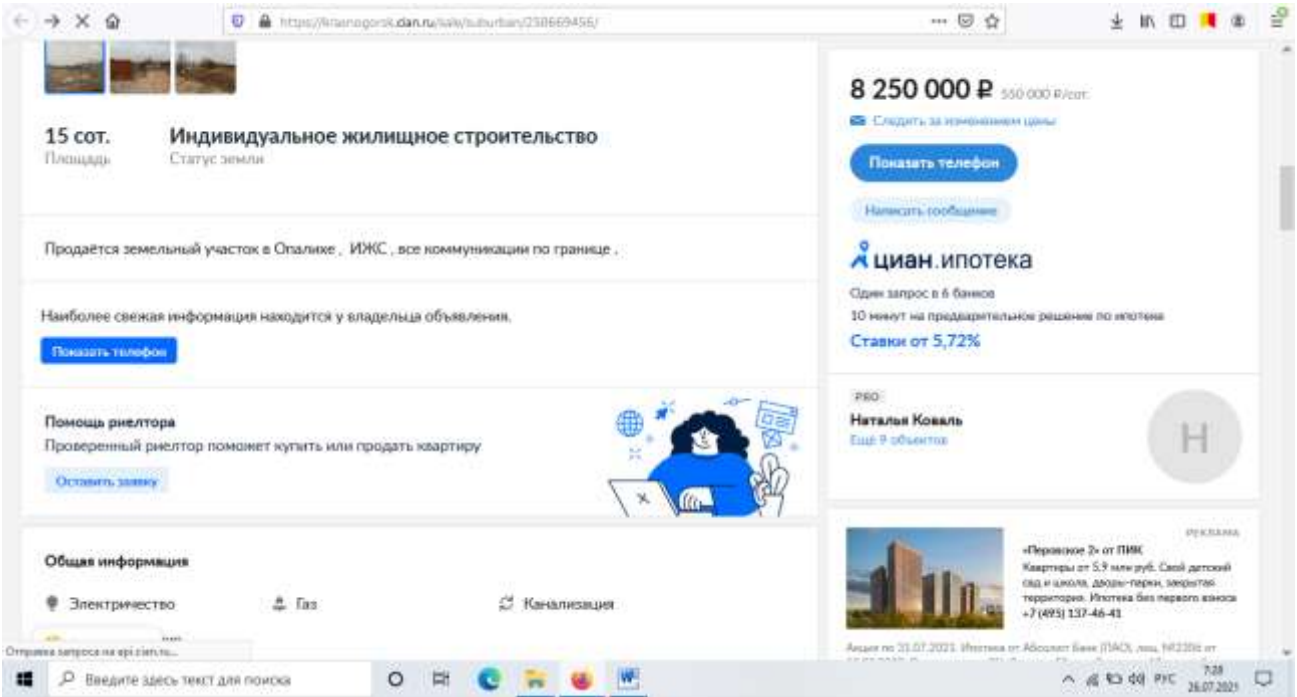
Адрес: Волоколамское шоссе, 12 км от МКАД

8 250 000 Р 550 000 ₽ в год

Подходит для господдержки от 5,5%

Ипотека онлайн

Наталья Коваль
Еще 9 объектов



Аналог 2

https://realty.yandex.domclick.ru/card/lot_1444241763

В поиск Сохранить Поделиться

Продаётся участок, 10 сот., ИЖС


34 дня назад 32

5 900 000 Р

590 000 Р/сот.
В ипотеку от 34 339 Р/мес.

Московская область, городской округ Красногорск, Новоможковское шоссе, 26-й километр [На карте](#)

Ссылка на ипотеку 8,3%



ЭТАЖИ МОСКВА

ОА **Ольга Алексеева** ✓
15 объявлений
На Домклик 3 мес.

Показать телефон

или

Позвонить безопасно

Ипотека в ипотеку

Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Введите здесь текст для поиска

https://realty.yandex.domclick.ru/card/lot_1444241763

10 сот. ИЖС
Площадь Тип участка

Описание

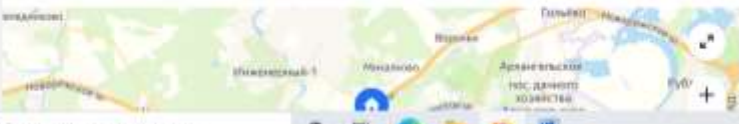
[Подмосковье шоссе 12 км от МКАД / д. Лесное / Становое, Красногорский район, близки с. Пашаново](#)
[Пашаново](#)

Участок 10 соток, живописное место в окружении леса. / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в деревне. Коммуникации - электричество по границе участка, Подземная дорога: асфальт до участка. Природа - озеро Лесное в 3 минутах пешком, река Истра в 500 м, река Москва в 10 минутах езды. Рядом развитая инфраструктура: все необходимое для комфортного проживания: магазины, торговый центр, супермаркеты, аптека, гимназия, общеобразовательная школа, детский сад, лесные прогулочные зоны, песчаный пляж с зоной для купания и отдыха на берегу лесного озера. Приличное окружение. Общественный транспорт - ж/д станция Пашаново в 8 км, автобус, маршрутка от м. Тушинская и м. Крылатское, остановка в 5 МИНУТАХ ПЕШКОМ. Прекрасная возможность приобрести участок для строительства дома в живописном месте с хорошей экологией.

Оперативный показ, одобрение ипотеки, быстрый выход на сделку
Папа вы думаете - кто-то уже знает!! Номер в базе: 6138791. Район: Красногорск

[Скрыть описание](#) [Показывать](#)

Расположение



ЭТАЖИ МОСКВА

ОА **Ольга Алексеева** ✓
15 объявлений
На Домклик 3 мес.

Показать телефон

или

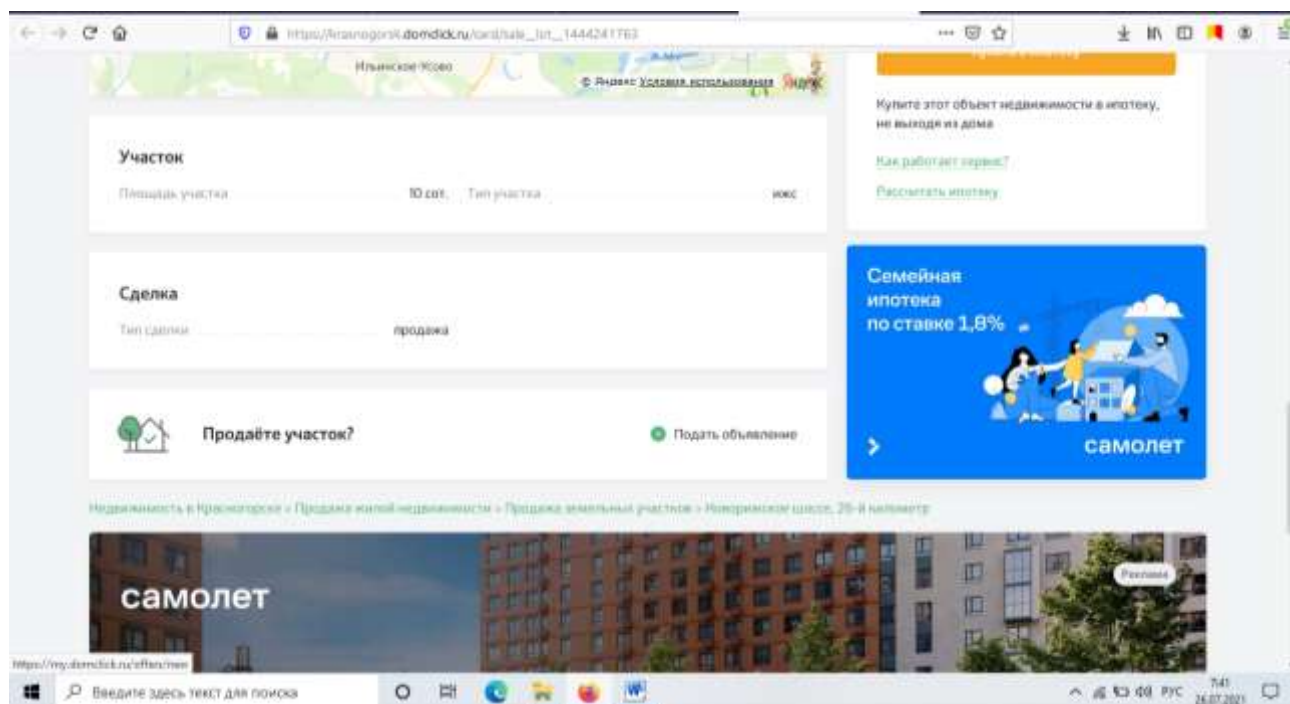
Позвонить безопасно

Ипотека в ипотеку

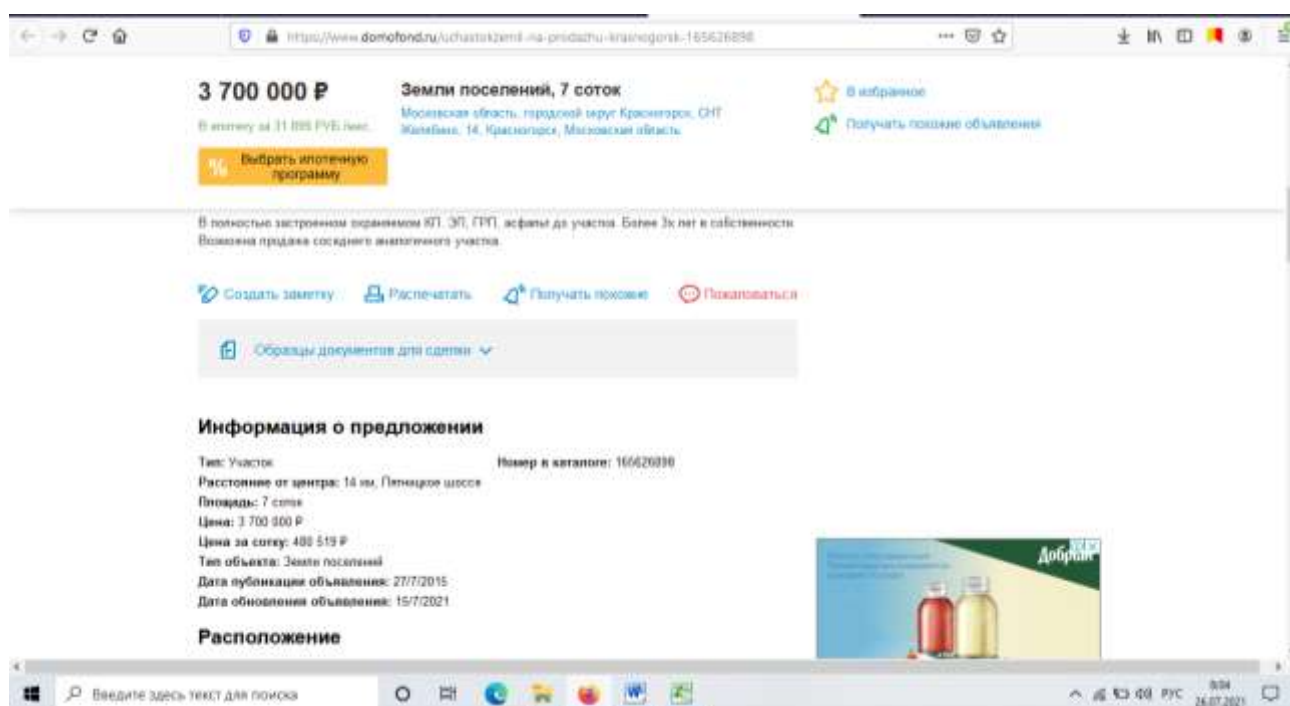
Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)
[Рассчитать ипотеку](#)

Введите здесь текст для поиска



Аналог 3





ПОЛИС № 022-073-006676/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006676/21 от 19.03.2021г. (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. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovyye-pravila-i-tarif/>.

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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2021 г. по «20» апреля 2022 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.
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 проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 представитель страховой компании
 на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
 Светлаков Василий Иванович



(Светлаков В.И.)

«19» марта 2021г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 инн 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005738/20

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005738/20 от 07.09.2020 г. (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. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безличным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2020 г. по «01» октября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность. - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, 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. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»

Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Заявления №417/20 от 29.05.2020г.



(Милорадова Т.М.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:

ЗАО Информационная консалтинговая фирма «КонС»

Генеральный директор на основании Устава



(Светлаков В.И.)

(подпись) М.П.
«07» сентября 2020г.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ
ОЦЕНКИ**



