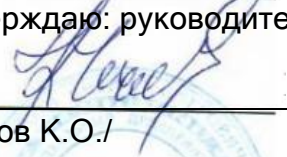


Индивидуальный предприниматель Чехов Кирилл Олегович

Утверждаю: руководитель


/Чехов К.О./



ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ №20-ОРС

Об оценке земельного участка с кадастровым номером 50:16:0302012:532

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Чехов Кирилл Олегович
Адрес Исполнителя: 607680, Кстовский район, д. Афонино, ул. Красная Поляна, д.4, кв. 2
Дата оценки: 25 сентября 2019 г.
Дата составления Отчёта: 30 сентября 2019 г.
Место составления Отчёта: г. Нижний Новгород
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "Ногинск-Интерстрой"
Оценщик: Чехов Кирилл Олегович

Нижний Новгород 2019 год

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Согласно Договору №16-орс от 03.09.2019 г., оценщик ИП Чехов К.О. произвёл расчёт величин рыночной стоимости объектов недвижимого имущества:

Объект оценки: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства. Общая площадь: 122200 кв.м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая (кадастровый номер: 50:16:0302012:532).

Оценка произведена по состоянию на **«25» сентября 2019 г.** Целью оценки является определение величины рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки - для совершения сделки купли-продажи.

Развёрнутая характеристика объектов оценки, подробное описание методов, положений, условий и результаты оценки величин рыночной стоимости содержатся в отчёте об оценке **№20-орс от 30 сентября 2019 года** который является неотъемлемой частью данного заключения.

Оценка выполнена в соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:

- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016).
- Федеральный закон от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- ФСО – 1: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
- ФСО – 2: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
- ФСО – 3: Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»
- ФСО – 7: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

Сопроводительное письмо подготовлено на основании Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т.е. с учетом всех принятых в отчёте допущений и ограничений.

Определение величины рыночной стоимости объекта оценки, в рамках данного Отчёта, было проведено с применением сравнительного подхода.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **«25» сентября 2019 года:**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства. Общая площадь: 122200 кв.м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая (кадастровый номер: 50:16:0302012:532), составляет **456 000 000 рублей.**

ИП Чехов Кирилл Олегович




/К.О. Чехов/

ОГЛАВЛЕНИЕ.

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	4
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	4
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	5
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.	5
2.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	6
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	7
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.	8
2.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.	9
2.7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.	9
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	11
3.1. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ.	11
3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ.	11
3.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	14
3.3.1. ОПИСАНИЕ НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.	14
3.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	16
СТАТЬЯ 41. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ (ОД) ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
3.4. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.	24
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.	27
4.1.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ.	27
4.1.2. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ.	31
ВЫВОДЫ ОБ АНАЛИЗЕ ВЛИЯНИЯ.	31
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	32
4.2.1. ВЫВОД О СЕГМЕНТЕ РЫНКА.	33
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.	39
4.4.1. ЦЕНОВЫЕ ОРИЕНТИРЫ И ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ.	39
4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.	44
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.	45
5.1.1. ВЫВОД О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО.	46
5.2.1. ВЫВОД О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ЗАСТРОЕННОГО.	47
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	48
7. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.	51
8. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.	68
8.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.	68
8.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	69
8.2.1. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ВЕЛИЧИНЕ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	69
9. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.	69
10. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.	70

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Договор №16-орс от 03.09.2019 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.

Объект оценки: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства. Общая площадь: 122200 кв.м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая (кадастровый номер: 50:16:0302012:532).

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Таблица 1. - Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Название объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	2	3	4	5
1	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства. Общая площадь: 122200 кв.м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая (кадастровый номер: 50:16:0302012:532)	Не применялся	456 361 108	Не применялся

1.4. ВЕЛИЧИНА ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, по состоянию на **«25» сентября 2019 года:**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства. Общая площадь: 122200 кв.м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая (кадастровый номер: 50:16:0302012:532), составляет **456 000 000 рублей.**

1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ВЕЛИЧИН ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.

Для совершения сделки купли-продажи.

№ отчёта об оценке: 20-орс от 30.09.2019 г.

Оценщик ИП Чехов К.О. / Чехов К.О./



2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.**2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**

Таблица 2. - Задание на оценку.

№ п/п	Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №1:		
1	Объект оценки	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства. Общая площадь: 122200 кв.м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая (кадастровый номер: 50:16:0302012:532).
2	Права на объект оценки, учитываемые при определении величины стоимости объекта оценки: объём существующих прав и объём оцениваемых прав	Собственность, № 50-50-16/008/2009-095 от 16.02.2009
3	Ограничения (обременения) этих прав	Ипотека
4	Цель оценки	определение величины рыночной стоимости объекта оценки
5	Предполагаемое использование результатов оценки	для совершения сделки купли-продажи
6	Вид стоимости	рыночная
7	Дата оценки	
8	Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • по мнению заказчика, существенные допущения и ограничения, влияющие на результаты оценки, отсутствуют; • указание границ интервалов, в пределах которых могут находиться величины рыночной стоимости объектов оценки не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки		
В соответствии с ФСО №7:		
9	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок: 1 единица
10	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.03.2019 № 50/016/001/2019-4354.

2.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Настоящим, Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего настоящий отчёт Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчёте, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщика, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.


Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчёте.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчёт подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлечённый для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности, оцениваемой в настоящем отчёте, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключённому договору.

Все участники составления отчёта имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности “эксперт по оценке имущества”, утверждённым Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96 №11.

Оценщик ИП Чехов К.О.  / Чехов К.О./

2.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Ниже в таблице приведён перечень использованных стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчёта:

Таблица 3. - Список используемых стандартов.

№ п/п	Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
1	2	3	4
1	ФСО - 1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г
2	ФСО - 2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г
3	ФСО - 3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г
4	ФСО - 7	Федеральный стандарт №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Министерства Экономического развития Российской Федерации №611 от 25 сентября 2014 года.

2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

1 Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

2 При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3 Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

4 Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

5 Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объекта оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.

6 Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговорённых в отчёте.

7 От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта или оценённого имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

8 Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

9 Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в отчёте стоимости (сумма денежного выражения ценности недвижимости, указанная в отчёте об оценке, является рекомендуемой).

10 Все расчеты произведены при помощи MS Excel, что может привести к незначительным разночтениям при сверке с результатами, рассчитанными вручную (при помощи калькулятора).

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

Таблица 4. - Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчёт об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
Сведения о заказчике		
1	Данные заказчика	<p>Общество с ограниченной ответственностью "Ногинск-Интерстрой", ИНН: 5031075894, ОГРН: 1075031006126 Юр.адрес: 142400, Московская область, город Ногинск, улица Белякова, 4 Почтовый (фактический) адрес: 115191, г. Москва, Холодильный пер., д. 3, этаж 2, оф. 211 Телефон: 8 495 955 2551 Р/с 40702810000005001675 в Московском филиале ПАО "Совкомбанк" Кор. счет № 30101810945250000967, БИК 044525967</p>
Сведения об оценщике, осуществляющем частную практику:		
1	фамилия, имя, отчество	Чехов Кирилл Олегович
2	серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт: Серия: 2213 №141731. Выдан: УФМС России по Нижегородской области. Дата выдачи: 12.11.2013. Код подразделения: 520-064.
3	место нахождения оценщика	607680, Кстовский район, деревня Афонино, улица Красная Поляна, дом 4, квартира 2. Контактный телефон: +7-920-00-35-311; 8-908-231-02-34. Адрес электронной почты: 4ehow_k@mail.ru
4	сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Чехов К.О. № 008473, выданное ООО «РОО»: Юридический адрес: 107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1. Адрес местонахождения: Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Дата выдачи – 19.10.2016 г (повторно, взамен старого). Выписка из реестра Саморегулируемой организации оценщиков, дата выдачи 19.10.2016 г (повторно, взамен старого).
5	номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Серия ВСГ №3678703, выдан ГОУ ВПО «ВВАГС». Дата выдачи: 24.06.2009 г. Квалификация: экономист. Специальность: финансы и кредит. Специализация: оценка собственности. • Диплом ПП № 949596, выдан Федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» 28 декабря 2011 г. • Диплом о профессиональной переподготовке №642403643594. Выдан: ЧУ «ООДПО «Международная академия экспертизы и оценки», дата выдачи: 30.04.2016. Квалификация: эксперт-техник. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №003566-1 от 14.02.2018 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001257-2 от 08.12.2017 г. • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №013717-3 от 04.07.2018 г.
6	сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в: ОСАО «Ингосстрах» № 433-542-015976/19 от 22.03.2019 г., срок страхования с 25.03.2019 г. по 24.03.2020 г., страховая сумма 10 000 000 руб. 00 коп (Десять миллионов) рублей 00 коп.
7	стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
8	информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком Чеховым К.О. лично без привлечения специалистов и консультантов.

2.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.

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

В отношении объектов оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, с целью негативного влияния на достоверность результата проведения оценки объектов оценки отсутствует.

Ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объектов оценки отсутствует.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.

Исполнитель не имеет имущественного интереса в объектах оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.

2.6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.¹

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

Подход к оценке – 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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

Рыночная стоимость объекта – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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;

¹ В соответствии с ФСО-1(раздел 2) и ФСО-(п.6.8), Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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.

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

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.

Кадастровая стоимость - стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**4.1. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ЗАКАЗЧИКОМ.**

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком и являются отдельным Приложением к настоящему отчёту об оценке:

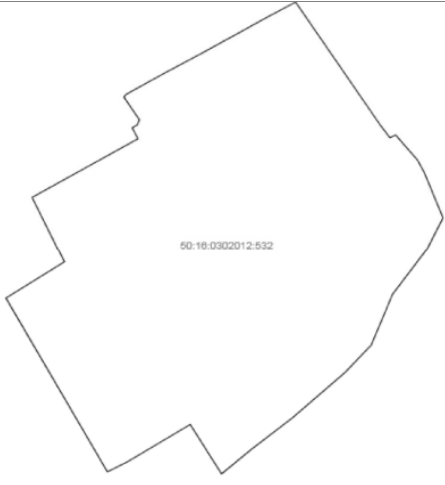
Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки: Копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.03.2019 № 50/016/001/2019-4354.

4.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Таблица 5. - Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

№ п/п	Название показателя	Значение/расшифровка
1	2	3
Общие характеристики		
1	Вид объекта недвижимости	Земельный участок
2	Категория земель	Земли населённых пунктов
3	Разрешённое использование	Для многоэтажного жилищного строительства
4	Площадь, кв. м.	122200
5	Адрес объекта	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая
Учётные характеристики		
6	Кадастровый номер	50:16:0302012:532
7	Дата постановки на кадастровый учет	
8	Кадастровая стоимость	561 026 310
9	Дата определения стоимости	
10	Дата внесения стоимости	
11	Дата утверждения стоимости	
12	Имущественные права и ограничения (обременения) этих прав	
12.1	Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Ногинск-Интерстрой", ИНН:5031075894, ОГРН: 1075031006126
	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 50-50-16/008/2009-095 от 16.02.2009
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Ипотека дата государственной регистрации: 22.11.2013 номер государственной регистрации: 50-50-16/037/2013-334 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 30.06.2016 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве. основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 31.10.2013 №001/20, дата регистрации 22.11.2013, №50-50-16/037/2013-334
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Ипотека дата государственной регистрации: 13.12.2013 номер государственной регистрации: 50-50-16/085/2013-114 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: 30.06.2016 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 25.11.2013 №001/9, дата регистрации 13.12.2013, №50-50-16/085/2013-114
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Ипотека дата государственной регистрации: 13.12.2013 номер государственной регистрации: 50-50-16/087/2013-039 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: 30.06.2016 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в

№ п/п	Название показателя	Значение/расшифровка
1	2	3
		<p>долевом строительстве от 25.11.2013 №001/10, дата регистрации 13.12.2013, №50-50-16/087/2013-039</p> <p>вид: Ипотека дата государственной регистрации: 13.12.2013 номер государственной регистрации: 50-50-16/085/2013-113 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: 30.06.2016 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 25.11.2013 №001/8, дата регистрации 13.12.2013, №50-50-16/085/2013-113</p> <p>вид: Ипотека дата государственной регистрации: 16.12.2013 номер государственной регистрации: 50-50-16/087/2013-050 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: 30/06/2016 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 25.11.2013 №001/11, дата регистрации 16.12.2013, №50-50-16/087/2013-050</p> <p>вид: Ипотека дата государственной регистрации: 17.12.2013 номер государственной регистрации: 50-50-16/087/2013-038 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: 30.06.2016 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 25.11.2013 №001/6, дата регистрации 17.12.2013, №50-50-16/087/2013-038</p> <p>вид: Ипотека дата государственной регистрации: 05.03.2012 номер государственной регистрации: 50-50-16/012/2012-138 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: 1 договор долевого участия зарегистрирован 05.03.2012г., срок передачи ОДС участнику не позднее 30.06.2014 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 16.01.2012 №3-1512/НПН-11-1, дата регистрации 05.03.2012, №50-50-16/012/2012-138</p> <p>вид: Ипотека дата государственной регистрации: 20.11.2012 номер государственной регистрации: 50-50-16/086/2012-396 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: 1 договор долевого участия зарегистрирован 20.11.2012г., срок передачи ОДС участнику не позднее 30.06.2014 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 07.11.2012 №5-0711/НПН-29-1, дата регистрации 20.11.2012, №50-50-16/086/2012-396</p> <p>вид: Ипотека дата государственной регистрации: 23.07.2013 номер государственной регистрации: 50-50-16/050/2013-006 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 23.07.2013 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 19.06.2013 №14-1906/НПН-9-1, дата регистрации 23.07.2013, №50-50-16/050/2013-006</p> <p>вид: Ипотека дата государственной регистрации: 23.07.2013 номер государственной регистрации: 50-50-16/050/2013-009 срок, на который установлено ограничение прав и</p>

№ п/п	Название показателя	Значение/расшифровка
1	2	3
		<p>обременение объекта: с 23.07.2013 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 19.06.2013 №13-1906/НПН-24-1, дата регистрации 23.07.2013, №50-50-16/050/2013-009</p> <p>вид: Ипотека дата государственной регистрации: 23.07.2013 номер государственной регистрации: 50-50-16/050/2013-008 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 23.07.2013</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 19.06.2013 №12-1906/НПН-7-1, дата регистрации 23.07.2013, №50-50-16/050/2013-008</p> <p>вид: Ипотека дата государственной регистрации: 24.10.2013 номер государственной регистрации: 50-50-16/063/2013-358 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 24.10.2013 по 30.06.2016</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом объекте: строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 07.10.2013 №001/18, дата регистрации 24.10.2013, №50-50-16/063/2013-358</p> <p>вид: Ипотека дата государственной регистрации: 28.10.2013 номер государственной регистрации: 50-50-16/071/2013-074 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: 30.06.2016</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 25.09.2013 №001/19, дата регистрации 28.10.2013, №50-50-16/071/2013-074</p>
Характеристики места расположения		
13	Подъездные пути	
14	Расположение в пределах города	
15	Расположение относительно красной линии	
16	Близость к объектам, нарушающим экологию местности	
Физические характеристики		
17	Рельеф участка	ровный
18	Коммуникации	
19	План земельного участка	

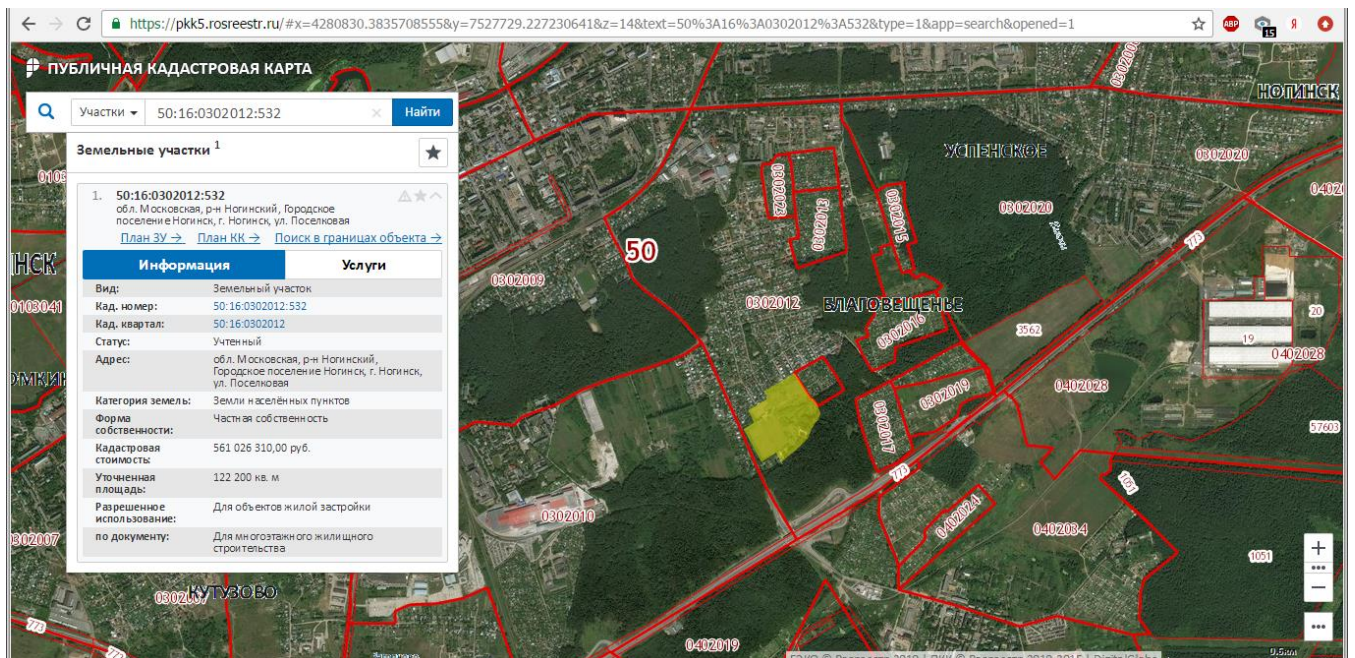
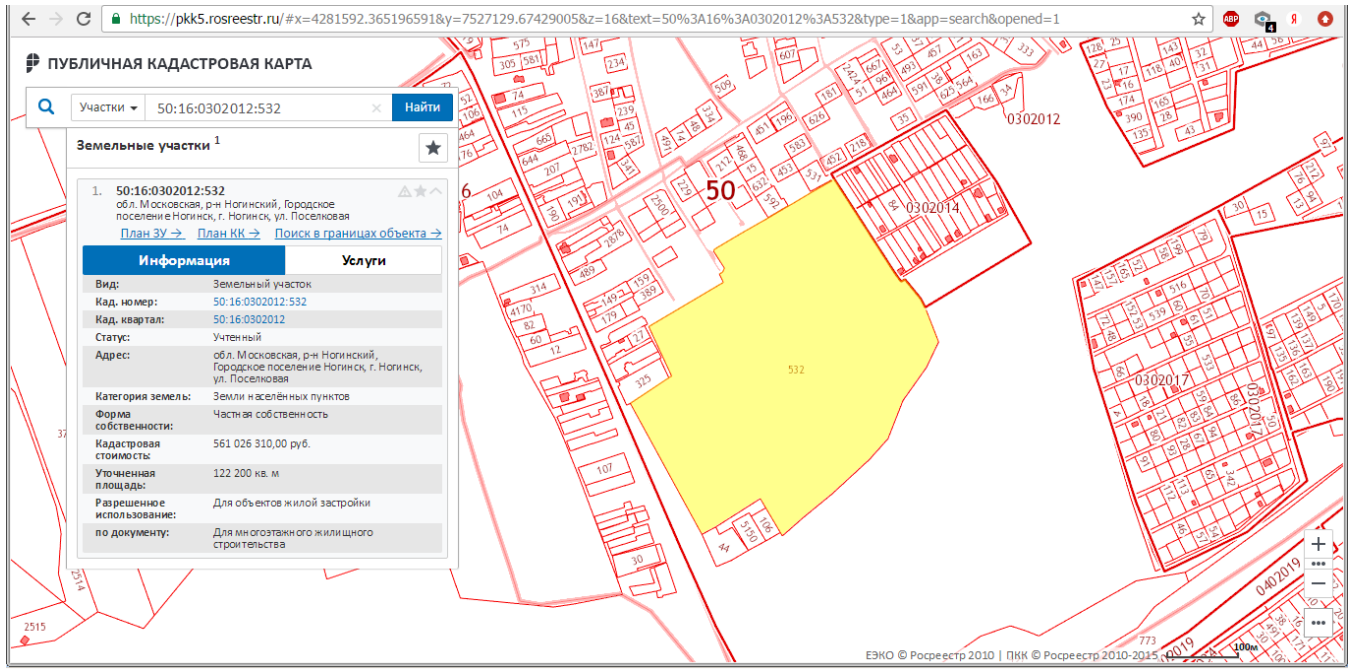


Рисунок 1. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:16:0302012:532 на публичной кадастровой карте [https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4281592.365196591&y=7527129.67429005&z=16&text=50%3A16%3A0302012%3A532&type=1&app=search&opened=1]

4.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.3.1. Описание населённого пункта, в котором расположен объект оценки.

Город Ногинск

Ногинск - средний город в Московской области, расположенный на берегах реки Клязьмы, в 50 километрах от столицы России. Площадь населенного пункта составляет 52 квадратных километра.

Общие данные и исторические факты

В 1389 году на месте современного города было основано село Рогожи, название которого произошло от названия реки Рогожа.

В 1506 году населенный пункт получил статус ямской слободы. Осенью 1781 года по указу императрицы Екатерины II село Рогожа было переименовано в город Богородск.

В сентябре 1812 года по пути из Москвы 6 тысячное войско французского Маршала Нея останавливалось в Богородске.

В середине 19 века в городе была построена Богородско-Глуховская мануфактура.

В 1905-1907 годах на предприятиях Богородска проходили революционные беспорядки.

В 1914 году в населенном пункте был создан 209 пехотный Богородский полк.

В 1917 году в городе была установлена Советская власть.

В 1927 году был образован Богородский район с административным центром в Богородске.

В 1930 году город Богородск получил новое название Ногинск, Богородский уезд был переименован в Ногинский.

В годы Великой Отечественной войны тысячи жителей Ногинска и района отправились на фронт. В это время предприятия города выпускали продукцию для военных нужд.

В послевоенные годы в городе активно развивалось строительство многоквартирных жилых домов и промышленных предприятий.

В 1990-е годы из-за сложной экономической ситуации целый ряд предприятий города обанкротились и прекратили свое существование.

В 2000-х годах благодаря администрации города в Ногинске были проведены масштабные работы по благоустройству.

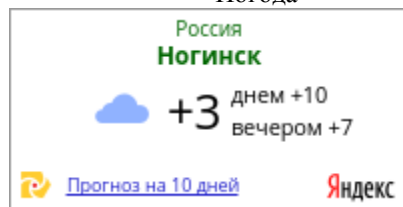
Промышленные предприятия: Ногинский пищевой комбинат, ЗАО "Агрокомплекс Ногинский", Ногинский керамический завод, ООО "Ногинск-Бетон", Литейно-механический завод, "Ногинский стройфарфор", Ногинский завод топливной аппаратуры.

Телефонный код г Ногинска - 49651. Почтовый индекс - 142400.

Климат и погода

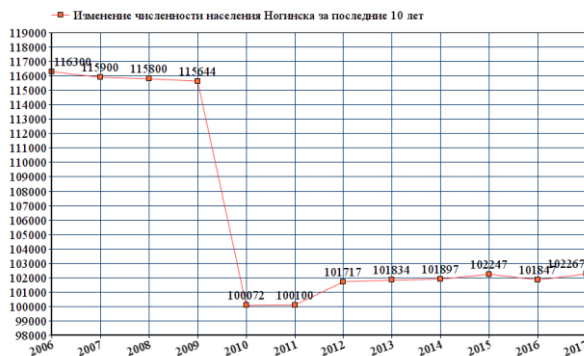
В Ногинске преобладает умеренно-континентальный климат. Зимы холодные и длительные. Лето умеренно теплое и короткое. Самый теплый месяц Июль - средняя температура +19,4 градуса. Самый холодный месяц Февраль - средняя температура -6,8 градуса. Среднее годовое количество осадков составляет 740 мм.

Погода



Общая численность населения Ногинска на 2018-2019 год

Данные по количеству населения получены от службы государственной статистики. График изменения численности горожан за последние 10 лет.



Общая численность жителей на 2018 год составляет 102,6 тысячи человек.

Данные с графика показывают уверенное падение численности населения с 115900 человек в 2007 году до 102592 человек в 2018 году.

На январь 2018 по числу жителей Ногинск занимал 169 место из 1113 городов РФ.

Достопримечательности

1.Богоявленский собор - православный храм в стиле позднего классицизма был построен в 1767 году.

2.Площадь фонтанов - самое красивое место в центре Ногинска. В ночное время на фонтанах площади функционирует специальная подсветка.

3.Мост влюбленных - небольшой пешеходный мост через Клязьму. По традиции влюбленные люди украшают перила сооружения небольшими замками, которые являются символами вечной любви.

Транспорт

В Ногинске находятся две железнодорожные станции, соединяющие город с Электросталью, Павловским Посадом, Электрогорском, Электроуглями.

Общественный транспорт представлен автобусами и маршрутными такси.

С автовокзала города отправляются автобусы в Электросталь, Электроугли, Авдотьино, Громково, Кабаново, Черноголовку.²

² Ссылка на источник: <https://gorodarus.ru/noginsk.html>. Дата обращения к источнику: 25.09.2019 г.

4.3.2. Описание локального места расположения объекта оценки.

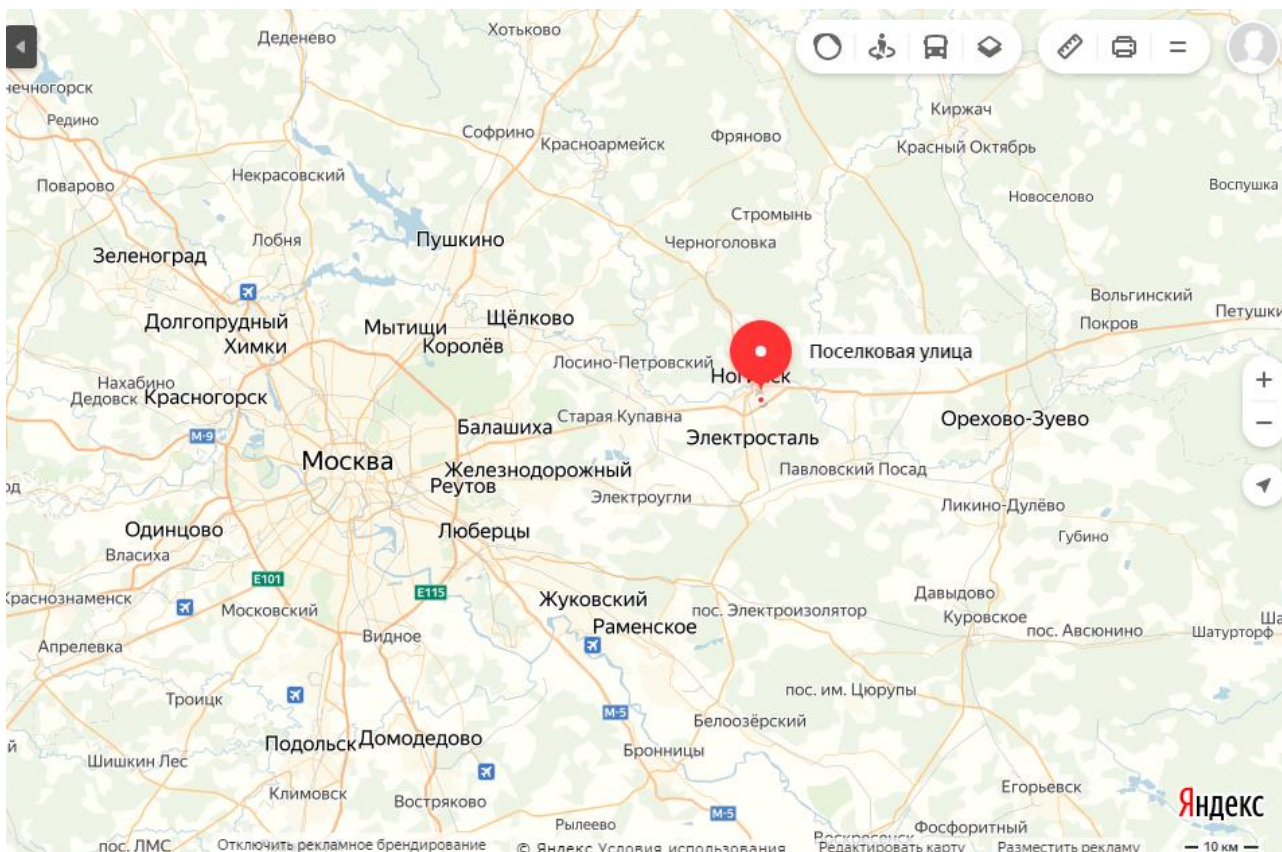


Рисунок 2. – Расположение объектов оценки на карте Московской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>.

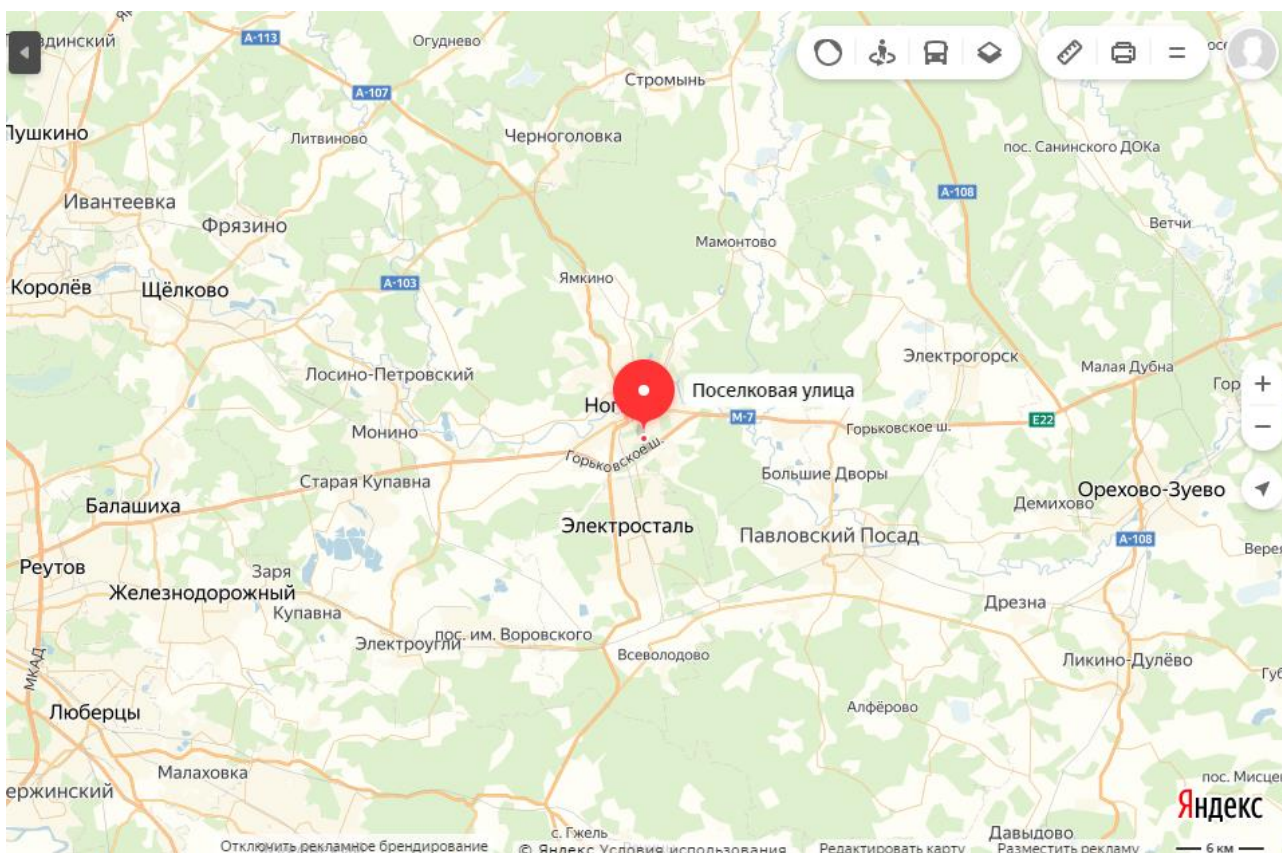


Рисунок 3. – Расположение объектов оценки на карте Московской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>.

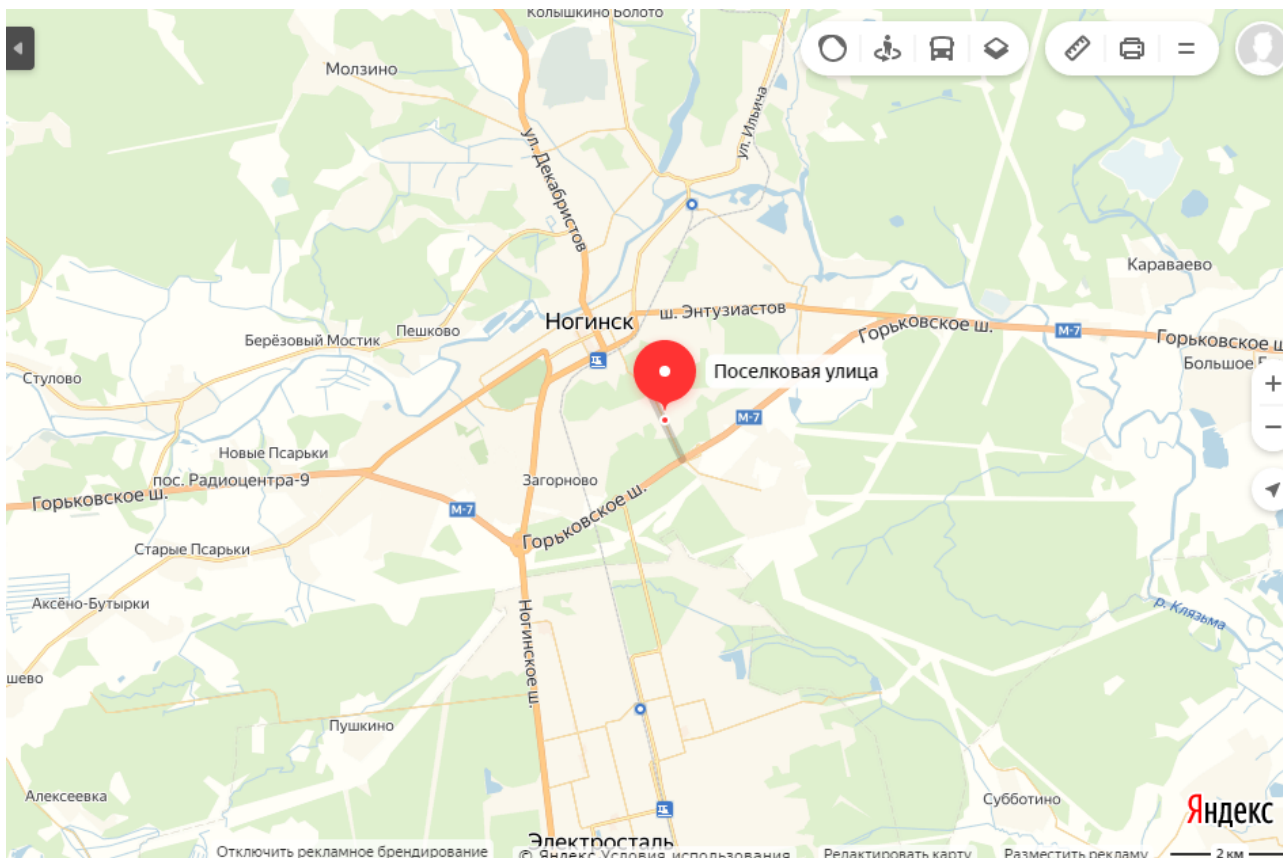


Рисунок 4. – Расположение объектов оценки на карте Московской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>.

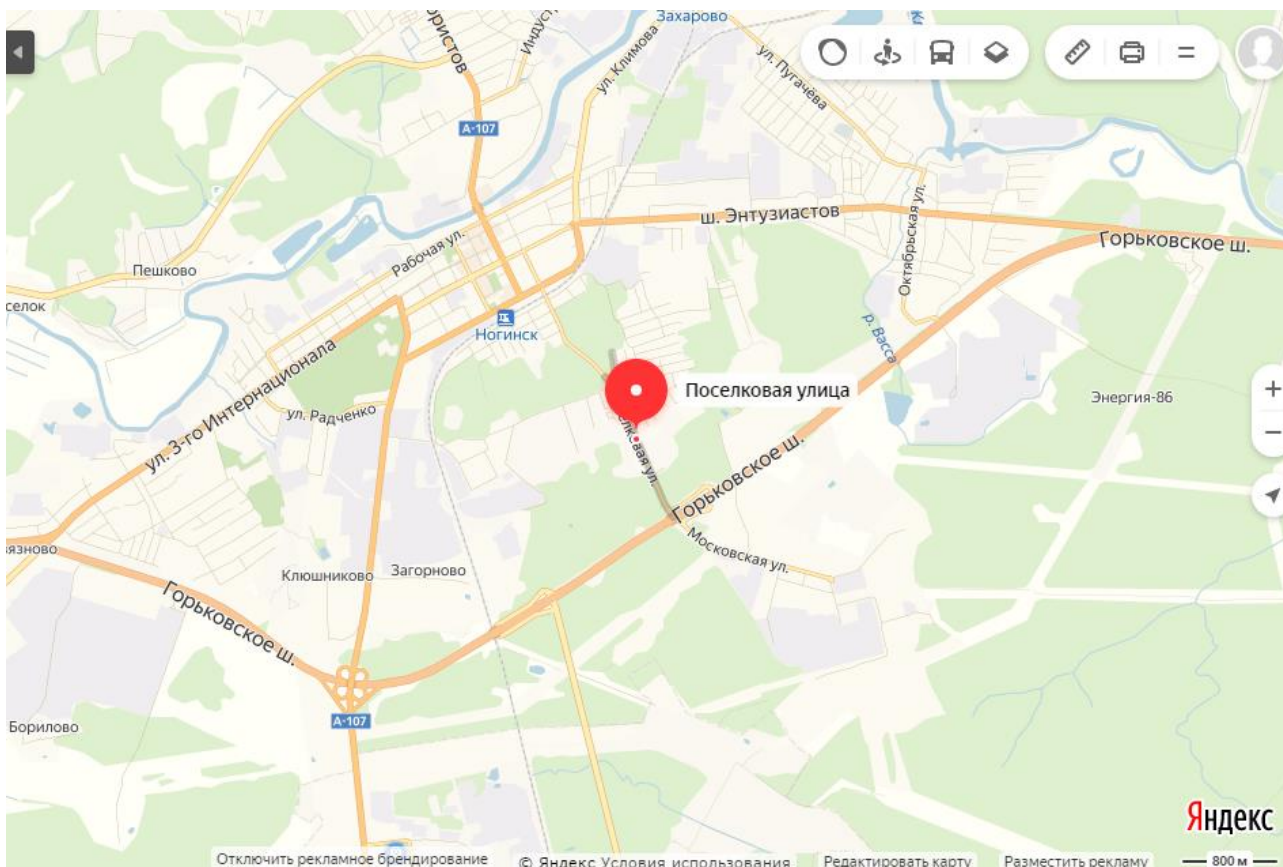


Рисунок 5. – Расположение объекта оценки на карте Московской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>.

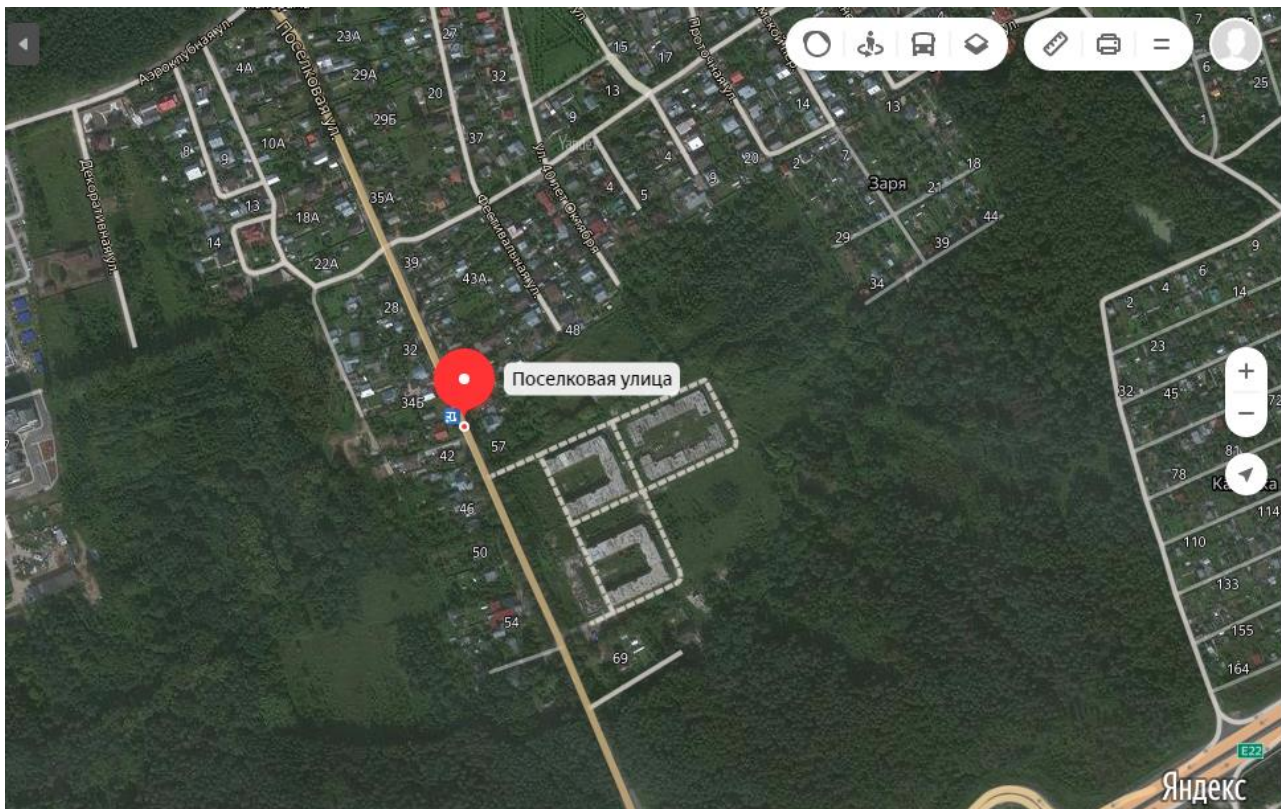
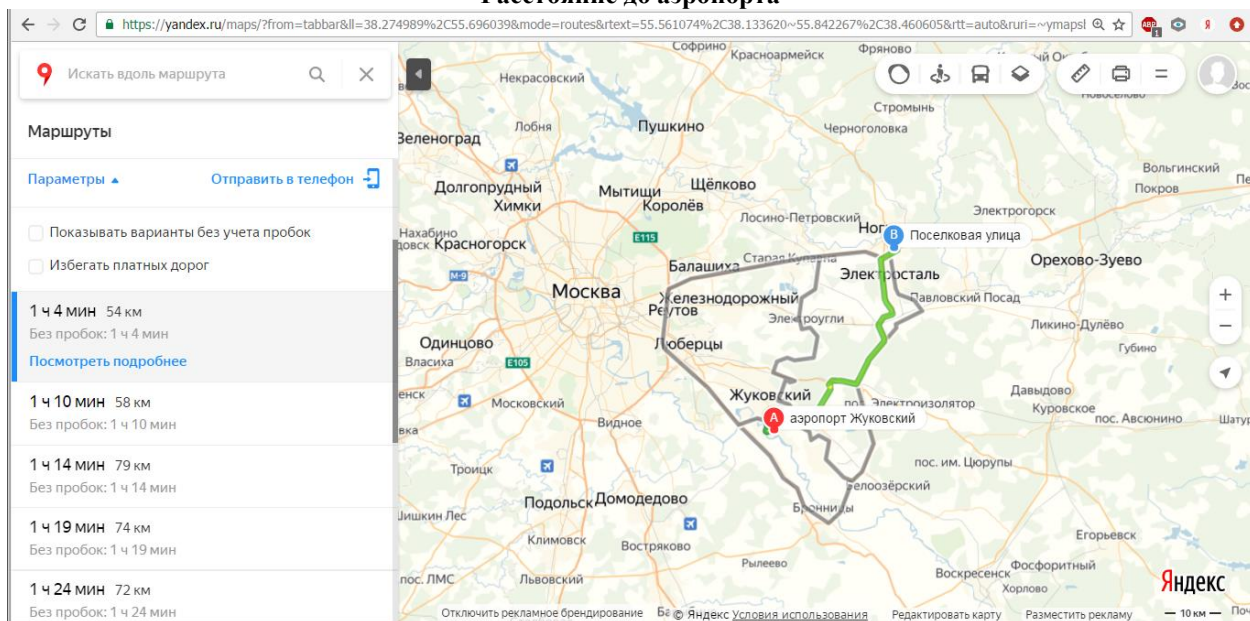


Рисунок 6. – Расположение объекта оценки на карте Московской области. Источник: <https://yandex.ru/maps>.

Расстояние до МКАД

Время	Расстояние	Пробки
40 мин	44 км	Без пробок: 40 мин
58 мин	53 км	Без пробок: 58 мин
57 мин	59 км	Без пробок: 57 мин
1 ч 3 мин	55 км	Без пробок: 1 ч 3 мин
59 мин	63 км	Без пробок: 59 мин
1 ч 1 мин	64 км	Без пробок: 1 ч 1 мин

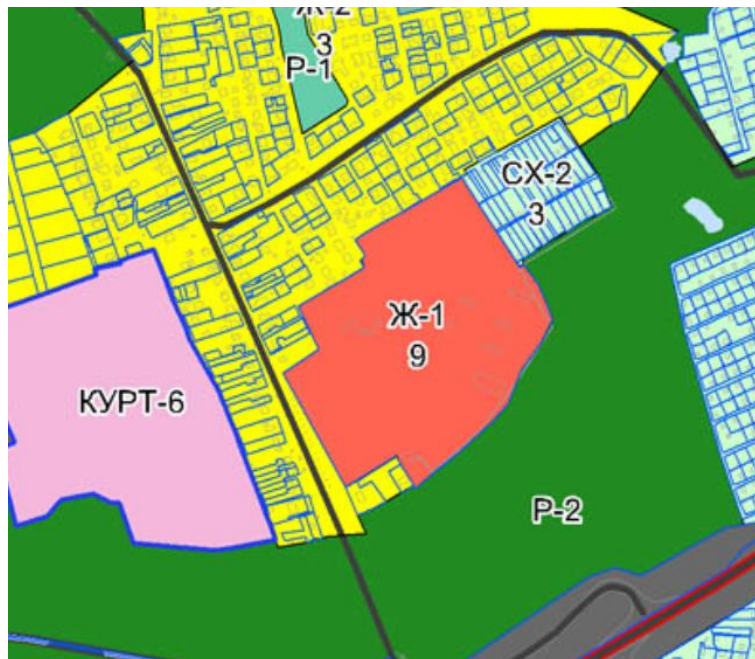
Расстояние до аэропорта



В соответствии с картой градостроительного зонирования городского поселения Ногинск Ногинского муниципального района Московской области, оцениваемый земельный участок расположен в зоне застройки Ж-1.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НОГИНСК НОГИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
 КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ С УСТАНОВЛИВАЕМЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ,
 В ГРАНИЦАХ КОТОРЫХ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ





В соответствии с Правилами землепользования и застройки части территории муниципального образования «Город Ногинск Московской области» (утверждены решением Совета депутатов Ногинского муниципального района от 29 декабря 2017 года №56/7)

Ж-1 – ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Зона многоквартирной жилой застройки Ж-1 установлена для обеспечения условий формирования жилых районов из многоквартирных жилых домов.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	30 000	1 000 000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1%	3
2.	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	30 000	1 000 000	4 эт. - 38,9% 5 эт. - 34,8% 6 эт. - 31,5% 7 эт. - 28,8% 8 эт. - 26,5%	3
3.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	30 000	1 000 000	9 эт. - 24,6%	3
4.	Объекты гаражного назначения	2.7.1	500 (15)*	20 000 (50)*	75% (100%)*	3 (0)*
			* - (Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан)			
5.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	100 000	75%	3
6.	Социальное обслуживание	3.2	500	100 000	60%	3

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
7.	Бытовое обслуживание	3.3	200	100 000	60%	3
8.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 000	1 000 000	60%	3
9.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3
10.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Обслуживание жилой застройки -2.7
2. Объекты гаражного назначения – 2.7.1
3. Образование и просвещение – 3.5
4. Общественное управление – 3.8
5. Обеспечение научно деятельности – 3.9
6. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях 3.9.1
7. Банковская и страховая деятельность – 4.5
8. Спорт – 5.1
9. Связь – 6.8
10. Трубопроводный транспорт – 7.5

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков

44

и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	10 000	1 000 000	50%	3
2.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5 000	100 000	60%	3
3.	Культурное развитие	3.6	1 000	100 000	50%	
4.	Религиозное использование	3.7	1 000	200 000	50%	
5.	Общественное управление	3.8	1 000	100 000	60%	3
6.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2 500	100 000	60%	3
7.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	10 000	60%	3
8.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	1 000	10 000	60%	
9.	Деловое управление	4.1	1 000	100 000	55%	
10.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 000	30 000	50%	3

45

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	
			min	max			
11.	Рынки	4.3	1 500	50 000	45%		
12.	Магазины	4.4	500	10 000	50%		
13.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1 000	10 000	60%	3	
14.	Общественное питание	4.6	500	10 000	50%		
15.	Гостиничное обслуживание	4.7	1 000	100 000	1 эт. - 60% 2 эт. - 50% 3 эт. - 45% 4 эт. - 41% 5 эт. - 37% 6 эт. - 34% 7 эт. - 31% 8 эт. - 29% 9 эт. - 27%		
16.	Обслуживание автотранспорта	4.9	1 000	20 000	75%		
17.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 000	50 000	60%	3	
18.	Спорт	5.1	1 000	100 000	75%		
19.	Связь	6.8	Не подлежат установлению				
20.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению				

46

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
21.	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется			

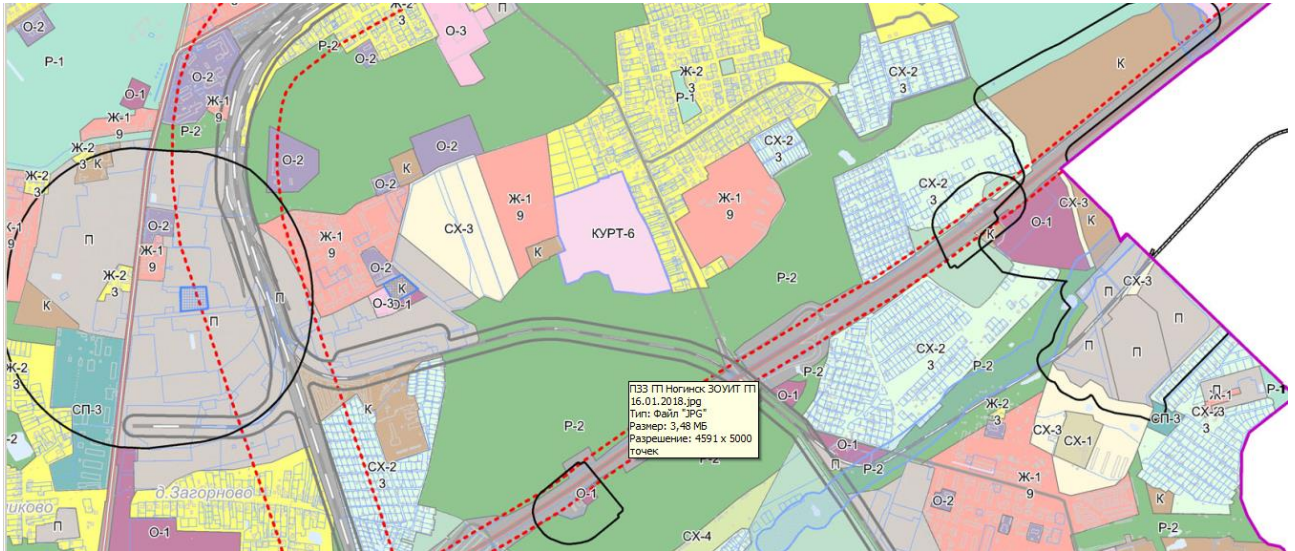
Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.







Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-1: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

47

4.4. ОПИСАНИЕ ПЕРЕЧНЯ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, КОТОРЫМИ ОБЕСПЕЧЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ) ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НОГИНСК
НОГИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ



- Зоны с особыми условиями использования территории**
-  Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
 -  Особо охраняемые природные территории регионального значения
 -  Водоохранные зоны
 -  Зоны санитарной охраны источников водоснабжения (1 пояс)
 -  Придорожные полосы автомобильных дорог
 -  Зоны размещения линейных объектов в соответствии СТП ТО МО

4.5. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.³



³ Дата осмотра: 03.09.2019 г.





5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

5.1. 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.

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

Неразрывная связь недвижимости с землёй обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий, которые, в свою очередь, зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Сложившееся в последние тридцать лет доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на огромной военной силе, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка потребления энергоресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало неприятие и противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки. Нарастают конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются противоречия в Европе и азиатско-тихоокеанском регионе. Доллар, международная система расчётов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

Сегодня Россия вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (Китай, Индия, Турция, Япония, Иран, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕвразЭС (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчётах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчётов, которая позволит исключить доллар при расчётах. В рамках переговоров стран БРИКС прорабатываются направления по созданию системы взаимных платежей и передачи банковской информации, альтернативной SWIFT, по созданию международного банка, альтернативного Всемирному банку (фактически подчинённому США).

В сложившихся условиях защита экономических интересов и самостоятельная политика невозможны без сильной и боеспособной армии. Поэтому Россия, чтобы восстановить свою обороноспособность, несёт бремя военных расходов по модернизации вооружений.

Таблица 6. - Основные экономические показатели Российской Федерации.

Название показателя	I полугодие 2017 в % к I полугодию 2016, %	I полугодие 2016 в % к I полугодию 2015, %
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым отраслям экономики	102,4	100,0
Индекс промышленного производства ⁴⁾	102,0	101,3
Продукция сельского хозяйства	100,2	103,4
Грузооборот транспорта	107,3	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	107,4	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций	97,7	...
Оборот розничной торговли	99,5	95,1
Объем платных услуг населению	100,0	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	129,3 ⁸⁾	75,5 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	131,0	68,8
импорт товаров	126,7	88,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾	109,1	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾	98,6	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
номинальная	107,2 ¹⁰⁾	107,8
реальная	102,7 ¹⁰⁾	100,0
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет)	92,6	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных	85,3	104,6

Среди положительных тенденций по сравнению с аналогичным периодом 2016 года наблюдаем ощутимый рост грузоперевозок (+7,3 %) (что подтверждает общий рост деловой активности) и внешнеторгового оборота (+29,3% с положительным сальдо торгового баланса), а также рост реальной зарплаты (+2,7%) и снижение числа безработных (-7,4 %).

Среди отрицательных: рост цен промтоваров (+9,1 %), сохраняется снижение реальных доходов населения (-1,4%) при общей положительной динамике.

Индекс промышленного производства в I полугодии 2017г. по сравнению с I полугодием 2016г. составил 102,0%

Таблица 7. – Индекс промышленного производства.

Важнейшие статьи	I полугодие 2017 г.	I полугодие 2017г.в % кI полугодию 2016 г.
Уголь, млн. тонн	199	107,3
Нефть сырая, включая газовый конденсат, млн. тонн	273	101,8
Газ горючий природный (газ естественный), млрд.м3	300	112,9
Пески природные, млн.м ³	96,2	116,7
Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, козлятина, конина и мясо прочих животных семейства лошадиных, оленина и мясо прочих животных семейства оленевых (оленьевых) парные, остывшие или охлаждённые, млн. тонн	1,1	106,7
Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы, млн. тонн	2,3	103,5
Изделия колбасные, включая изделия колбасные для детского питания, млн. тонн	1,1	109,5
Полуфабрикаты мясные, мясосодержавшие, охлаждённые, замороженные, млн. тонн	1,5	106,6
Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски, млн. тонн	2,0	103,7
Картофель переработанный и консервированный, тыс. тонн	86,3	103,2
Масло подсолнечное и его фракции нерафинированные, млн. тонн	2,4	118,9
Молоко, кроме сырого, млн. тонн	2,7	99,1
Сыры, тыс. тонн	224	101,7
Крупа, тыс. тонн	700	112,3
Изделия хлебобулочные недлительного хранения, млн. тонн	2,9	98,5
Ткани, млрд.м ²	2,9	111,8
Комплекты, костюмы, куртки (пиджаки) и блейзеры мужские производственные и профессиональные, млн. штук	15,4	128,9
Изделия трикотажные или вязаные, млн. штук	71,0	124,4
Обувь, млн. пар	47,9	110,5
Лесоматериалы, продольно распиленные или расколотые, разделённые на слои или лущёные, толщиной более 6 мм; деревянные железнодорожные или трамвайные шпалы, непропитанные, млн.м ³	12,8	108,2
Плиты древесностружечные и аналогичные плиты из древесины или других одревесневших материалов, млн.усл.м ³	4,0	113,9
Плиты древесноволокнистые из древесины или других одревесневших материалов, млн.усл.м ²	285	114,7
Целлюлоза древесная и целлюлоза из прочих волокнистых материалов, млн.тонн	4,2	101,3
Бумага и картон, млн.тонн	4,2	102,5
Удобрения минеральные или химические (в пересчёте на 100% питательных веществ), млн.тонн	11,5	111,3
Пластмассы в первичных формах, млн.тонн	3,9	106,9
Каучуки синтетические в первичных формах, тыс.тонн	824	108,8
Материалы лакокрасочные на основе полимеров, тыс.тонн	501	108,8
Волокна химические, тыс.тонн	93,8	107,9
Трубы, трубки и шланги и их фитинги пластмассовые, тыс.тонн	244	98,1
Стекло листовое литое, прокатное, тянутое или выдувное, но не обработанное другим способом, млн.м ²	51,0	106,7
Стекло листовое термически полированное и стекло листовое с матовой или полированной поверхностью, но не обработанное другим способом, млн.м ²	66,6	94,6
Ленты, ровинг (ровница) и пряжа из стекловолокна, стекловолокно рубленое, тыс.тонн	60,0	111,6
Плитки керамические глазурованные для внутренней облицовки стен, млн.м ²	35,2	114,0
Плитки керамические для полов, млн.м ²	40,3	105,0
Кирпич керамический не огнеупорный строительный, млрд.усл.кирпичей	2,6	91,4
Портландцемент, цемент глинозёмистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы, млн.тонн	24,4	97,6
Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня, млрд.усл.кирпичей	1,4	89,9
Чугун зеркальный и передельный в чушках, болванках или в прочих первичных формах, млн.тонн	25,8	99,5
Прокат готовый, млн.тонн	29,9	100,2
Трубы, профили пустотелые и их фитинги стальные, млн.тонн	5,3	96,2
Конструкции и детали конструкций из черных металлов, млн.тонн	2,1	111,6
Конструкции и детали конструкций из алюминия прочие, тыс.тонн	27,4	110,0
Компьютеры, их части и принадлежности, млрд.рублей	13,7	177,1
Электродвигатели мощностью не более 37,5 Вт, электродвигатели постоянного тока прочие; генераторы постоянного тока, тыс.штук	495	118,6
Аккумуляторы свинцовые для запуска поршневых двигателей, млн.штук	3,1	84,4
Холодильники и морозильники бытовые, млн.штук	1,4	97,6
Машины стиральные бытовые, млн.штук	1,8	115,2
Насосы центробежные подачи жидкостей прочие; насосы прочие, тыс.штук	756	112,9
Краны мостовые электрические, штук	577	96,3
Тракторы для сельского хозяйства прочие, тыс.штук	3,5	115,4
Сеялки, тыс.штук	5,4	111,5
Станки металлорежущие, тыс.штук	2,0	113,5
Машины литейные для металлургического производства, тыс.тонн	7,9	95,5
Бульдозеры и бульдозеры с поворотным отвалом, штук	268	89,6
Оборудование для производства хлебобулочных изделий, млн.рублей	498	110,1
Двигатели внутреннего сгорания для автотранспортных средств, тыс.штук	146	101,4

Важнейшие статьи	I полугодие	I полугодие
Автомобили легковые, тыс.штук	647	120,7
Автобусы, тыс.штук	12,0	131,4
Средства автотранспортные грузовые, тыс.штук	68,6	116,4
Суда прогулочные и спортивные, тыс.штук	47,4	135,2
Тепловозы магистральные, секций	102	88,7
Вагоны грузовые магистральные широкой колеи, тыс.штук	26,0	192,7
Электроэнергия, млрд.кВт·ч	548	101,2

(Красным шрифтом – отрицательная динамика, Зелёным – выше общей среднемировой динамики, Черным – без значимой динамики)

Как видим, значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, текстиля, одежды, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электрооборудования, транспортных средств. Особенно радует рост производства станков, автомобилей, сельхозмашин и оборудования, пластмасс, удобрений, компьютеров, электродвигателей. Отставание производства стройматериалов и строительного оборудования объяснимо снижением спроса в строительной отрасли по причине пока ещё низких доходов населения и бизнеса.

Учитывая закономерное отставание динамики доходов от динамики производства в дальнейшем следом за общеэкономическим ростом ожидается и рост доходов сначала бизнеса, затем – доходов населения.

В строительстве в I полугодии 2017 года введено 410,7 тыс. квартир общей площадью 28,0 млн. кв. метров (88,7 % к I полуг. 2016 года). Доля Московской области составляет 10,5% от общей площади по России, в Краснодарском крае – 7,3%, Санкт-Петербурге – 5,8%, Ленинградской области – 5,2%, Республике Татарстан – 3,9%, Ростовской области – 3,8%, Республике Башкортостан – 3,6%, Москве – 3,0%, Свердловской области – 2,5%, Новосибирской области – 2,2%, Нижегородской области – 2,0%, Самарской и Челябинской областях – по 1,9%. Снижение по сравнению с I полугодием 2016 года в Москве – на 39,2%, в Свердловской области – на 22,3%, Новосибирской области – на 21,4%, Республике Башкортостан – на 11,9%, Краснодарском крае – на 3,8%, Московской области – на 0,7%.

Индивидуальными застройщиками введено 87,2 тыс. жилых домов общей площадью 11,5 млн. кв. метров (83,5% к аналогичному периоду 2016 года). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 41,2%; в республиках Алтай, Дагестан, Тыва, Чеченской Республике, Забайкальском и Камчатском краях, Белгородской, Новгородской и Тамбовской областях – от 80,2% до 92,7%.

Инвестиции в нефинансовые активы составили 1,73 трлн. руб. по итогам первого квартала.

Объём предоставленных кредитов по сравнению с 1.01.2016 г. на 01.01.2017 года возрос: организациям до 32,4 трлн. руб. (+8%), физическим лицам до 7,2 трлн. руб. (+23%), из них ипотечных кредитов – 1,48 трлн. руб. (+26%) под 11,6% годовых (средневзвешенная ставка) (-9,1%). По месяцам:



Вклады населения на 01.07.2017 года возросли до 25,0 трлн. руб. (+8%).

Инфляция в июле 2017 г. по сравнению с июлем 2016 г. снизилась до 3,9%.

Международные резервы Российской Федерации на 28.07.2017 - 418,9 млрд. долл. (+6,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 19.06.2017г., - 9,0% годовых.

По состоянию на 2017 год в России реализуется 42 государственные целевые программы по направлениям: социального, экономического, оборонного, регионального и государственного развития. В 2016 году на их выполнение было направлено около 900 млрд руб. федеральных средств, половина которых - капитальные вложения (здания, сооружения, оборудование), около 150 млрд. руб. – инвестиции в научные исследования и разработки. Около 700 млрд. руб. средств регионов направлено на региональные программы.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Снижение мировых цен сырьевых товаров (прежде всего нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объёме к тому времени составляла более 40%, резко повысились цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения, что обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг. Соответственно это отразилось на снижении количества сделок на рынке недвижимости. Далее, по цепочке, снизились объёмы производства товаров и услуг, объёмы торговли товарами производственного назначения, объёмы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряжённости, падение деловой активности бизнеса и населения. В начале 2016 года ещё отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырьё, уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей. Сработала и государственная политика импортозамещения - объёмы импорта продовольствия в Россию снизились за время действия продовольственного эмбарго в 3 раза (с 60 до 20 млрд долларов). Замещена основная часть украинских товаров.

Из приведённых статистических данных видим, что основные экономические показатели после падения в 2015 году, начиная с 2016 года, в целом показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов. Этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ направления «Инновационное развитие и модернизация экономики». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается падением уровня реальных доходов населения. Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, социальной поддержки, занятости населения и другие. Следовательно, учитывая исторически сложившуюся высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит перечисленные проблемы и риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – июль 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей на основе комплексного государственного подхода и контроля вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в пределах 2 – 2,5 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 3 %. Девальвация рубля создала хорошие условия для внешних инвестиций. Как показала практика, российские компании и их западные партнеры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При положительной тенденции инвестиционной активности вероятен рост ВВП до 5 % к 2020 году.

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные капитальные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

Корректировка цен недвижимости 2015 – 2016 гг. оздоровила рынок и сегодня у российского рынка огромный потенциал роста:

- По данным Росстата в 2014 году лишь 6,2 % опрошенных лиц были не удовлетворены своими жилищными условиями по сравнению с 15,2 % в 2005 году. Снижение интереса объяснимо повышением затрат на содержание жилья и снижением реальных доходов населения. В таких условиях спросом пользуются в основном качественные объекты эконом-класса, а также объекты в перспективных развивающихся районах. В общих объёмах продаж по-прежнему высока доля спекулятивной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, смело приобретает перспективную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. По мере стабилизации и общеэкономического роста в рост пойдут и другие сегменты рынка жилья. Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.

- Будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в производственных, складских, офисных, торговых объектах. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1 %. Полный реальный износ значительно выше. По мере дальнейшего роста экономики восстановится спрос и на коммерческую недвижимость.

Использованные материалы:

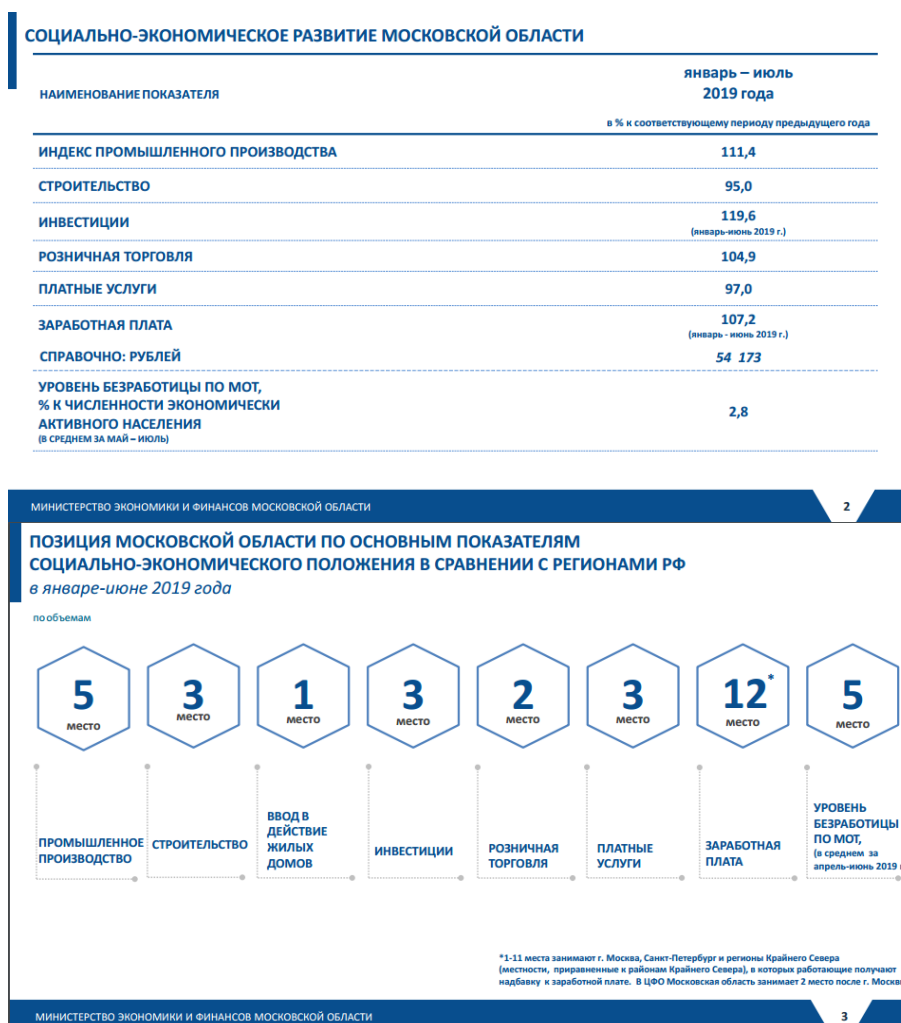
- Центральный банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru>,
http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-01&pid=sors&sid=ITM_27910,
- Федеральная служба государственной статистики www.gks.ru,
- <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.08.2017 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

5.1.2. Основные экономические и социальные показатели Московской области.

Таблица 8. – Социально-экономическое развитие Московской области⁴.



Выводы об анализе влияния.

Исходя из представленных выше данных, можно сделать вывод, о том, что рынок недвижимости должен находиться в состоянии равновесия (без значительных повышений или понижений) или незначительного подъёма, поскольку:

Политическая ситуация в России по состоянию на дату оценки стабильная.

Незначительный Рост ВВП и инвестиций будет способствовать развитию всех сегментов коммерческой недвижимости - офисной (как следствие роста компаний, прихода новых зарубежных фирм), гостиничной (вследствие увеличения туристического потока в рамках делового и познавательного туризма), а также торговой и складской недвижимости, так как положительная динамика ВВП предполагает положительную динамику денежных доходов населения, что, в свою очередь, стимулирует спрос. Рост ВВП предполагает динамичный рост акций, а так же возможностей компаний по возврату заёмного капитала, что стимулирует привлечение средств (инвестиций и займов) в экономику.

Основной социальной тенденцией, которая будет оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, является формирование среднего класса - наиболее широкой платёжеспособной

⁴ Ссылка на источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/5163429>. Примечание: Источник находится в открытом доступе.

социальной прослойки. Более серьёзные требования предъявляются к торговой недвижимости, а рост спроса на качественные товары потребления формирует спрос на качественную логистику и логистические комплексы. Миграционный приток в крупных городах приводит к дополнительному предложению рабочей силы и, в свою очередь, к росту спроса на жилую, торговую и офисную недвижимость.

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учёта характеристик оцениваемой недвижимости.

Таблица 9. – Сегментация рынок недвижимости⁵.

№ п/п	Критерий классификации	№ строки	Сегменты рынка недвижимости
Сегментация рынок недвижимости			
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	1	Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты)
		2	Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны)
		3	Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ)
		4	Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых)
		5	Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)
2	В зависимости от состояния земельного участка	1	Застроенные земельные участки
		2	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
		3	Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	1	Доходная недвижимость
		2	Условно доходная недвижимость
		3	Бездоходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	1	Уникальные объекты
		2	Редкие объекты
		3	Широко распространённые объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	1	Активные рынки недвижимости
		2	Пассивные рынки недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	1	Незастроенные земельные участки
		2	Готовые объекты
		3	Не завершённые строительством объекты
		4	Объекты, нуждающиеся в реконструкции

В таблице ниже представлено определение сегментов рынка, к которым относятся объекты оценки.

Таблица 10. - Определение сегмента рынка, к которому относятся оцениваемые земельные участки.

№ п/п	Критерий классификации	№№	Сегменты рынка недвижимости
1	По назначению (направления использования) объекта недвижимости	4	Незастроенные земельные участки различного назначения: городские земли под многоквартирные [многоэтажные] жилые дома.
2	В зависимости от состояния земельного участка	2	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	2	Условно доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	3	Широко распространённые объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	1	Активные рынки недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	1	Незастроенные земельные участки

⁵Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5-8137-0098-6. Примечание: источник находится в открытом доступе.

5.1.1. Вывод о сегменте рынка для оцениваемого земельного участка.

Описание объекта оценки, а также его признаки, отражённые в таблице выше, в соответствии с представленной классификацией, позволяют сделать вывод о том, что, объект оценки относится к незастроенным земельным участкам (городским землям), в частности к земельным участкам под многоэтажное жилищное строительство.

В соответствии со Статьёй 85 «Земельного кодекса Российской Федерации N 136-ФЗ от 28 сентября 2001 года: В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесённые в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- жилым;
- общественно-деловым;
- производственным;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационным;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иным территориальным зонам.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.

В соответствии с указанными требованиями, на рынке коммерческой недвижимости сформировался сегмент рынка земельных участков, т.н. «земельные участки «под многоэтажное жилищное строительство [МЖС]».

5.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТА МИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Согласно п. 8 ФСО №1 информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объектов оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Следует отметить, что когда количество предложений к продаже сопоставимых объектов недвижимости недостаточно, согласно п. 116 ФСО №7 допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

В ходе исследования были проанализированы 5 предложений продажи земельных участков, под многоэтажное жилищное строительство, выставленных на продажу в Московской области по состоянию на 25.09.2019 год

Таблица 11. - Данные о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования: земельные участки под многоэтажное жилищное строительство.

№ п/п	Название объекта	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, р.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, р./кв.м.	Дополнительная информация	Контакты	Опубликовано	Обновлено	Ссылка на источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	земельный участок	О1 (общественно-деловая застройка) и Ж1 (зона многоквартирной жилой застройки)	Московская область, городской округ Истра, территориальное управление Обушковское, Новорижское шоссе	450 000 000	203395	2212	Земельный участок 50:08:0050404:149 расположен к западу от Москвы в 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Адрес ориентира: МО, Истринский р-н, с/пос. Обушковское, возле д. Покровское. Участок граничит с Новорижским ш. по направлению в Москву. В генплане Городского округа Истра отнесен к функциональной зоне О1 (общественно-деловая застройка) и Ж1 (зона многоквартирной жилой застройки). Рядом расположены коттеджные поселки Новорижский, Агаларов Эстейт, Миллениум парк, Князьё Озеро, Павловская Слобода, Гринфилд, Монтевилль, Риверсайд, Сампо, Аносина и другие. В III кв. 2019 г рядом откроется дизайнерский аутлет 'Novaya Riga Outlet Village'. Недалеко находятся складской комплекс Raven Russia, АЗС SHELL, садовый центр Imperial Garden. Есть возможность подключения к сетям. Земельный участок защищен шумозащитными экранами на всем протяжении границы участка и шоссе. В конце 2018 г получено судебное решение о снижении кадастровой стоимости. Выполнена топографическая съемка.	Алексей: 8-985-970-39-93	29.08.2019	25.09.2019	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_20.34_ga_izhs_1659126657
2	земельный участок	Под строительство многоэтажного жилого дома	Московская область, рабочий посёлок Заречье Киевское шоссе	950 000 000	140000	6786	Продаю земельный участок, рабочий посёлок Заречье. Под строительство многоэтажного жилого дома. Участок в собственности. Проект согласован.	Incomskolcovo: 8-916-036-31-28	05.09.2019	25.09.2019	https://www.avito.ru/zarechye/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_izhs_1795184053
3	земельный участок	под строительство коттеджного поселка или жилого комплекса из	Московская область, городской округ Балашиха, деревня Чёрное, улица	395 000 000	91800	4303	Продается участок 9,18 га на берегу реки Черная, на первой линии по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, деревня Чёрное, улица Агророгодок. Участок состоит из 3 частей: 4,28 га + 3,89 га +	АН "СИГМА-СИТИ": 8-962-983-73-19	05.09.2019	25.09.2019	https://www.avito.ru/balashaha/zemelnye_uchastki/uchastok_9.18_ga_izhs_79316

№ п/п	Название объекта	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, р.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, р./кв.м.	Дополнительная информация	Контакты	Опубликовано	Обновлено	Ссылка на источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		многоэтажных домов	Агрогородок				1,01 га. Земли населенных пунктов. Идеально подходит под строительство коттеджного поселка или жилого комплекса из многоэтажных домов. Все коммуникации центральные: газ, водопровод, канализация, э/э.				1320
4	земельный участок	для строительства придорожной инфраструктуры, административно - деловых и торгово-административных объектов, а также может быть интересен для многоэтажного либо малоэтажного жилищного строительства.	Московская область, Химки, микрорайон Подрезково, квартал Кирилловка, вл2с1 Ленинградское шоссе	258 000 000	51600	5000	Участок расположен в 10 км от МКАД на пересечении Ленинградского шоссе и Шереметьевского шоссе в САО г. Москва между районами Подрезково и Молжаниново, примыкая к жилой застройке Подрезково с одной стороны и к Ленинградскому шоссе с другой. Земля примыкает к Ленинградскому шоссе в месте пересечения с Шереметьевским. Участок подходит для строительства придорожной инфраструктуры, административно - деловых и торгово-административных объектов, а также может быть интересен для многоэтажного либо малоэтажного жилищного строительства.	Химки-Молжаниново: 8-495-137-04-12	23.09.2019	25.09.2019	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_5.16_ga_snt_dnp_137_3237044
5	земельный участок	Категория земель - Земли поселений (земли населенных пунктов), ВРИ по документу : Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).	Московская область, Раменское, Дергаевская улица, 36 Егорьевское шоссе	150 000 000	24000	6250	Предлагаем Вам -ЗЕМЛЯ 2,4 Га - в Раменском - кадастровый номер 50:23:0020262:406 , есть ГПЗУ. Рассмотрим вариант, как продажи так и соинвестирования: 30 млн. руб. +2500 м2 квартирами, взаимозачёт, обмен на стройматериалы, технику... Категория земель - Земли поселений (земли населенных пунктов), ВРИ по документу : Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Форма собственности - Частная собственность. Московская обл., р-н Раменский, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:23:0020262. Предлагаемый к продаже земельный участок расположен в зоне активного развития городского строительства, в черте города Раменское на Донинском шоссе у северной окраины деревни Дергаево Московской области. Удаление от МКАД по Егорьевскому	Ирина: 8-903-634-84-56	10.09.2019	25.09.2019	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_izhs_59550_7160

№ п/п	Название объекта	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, р.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, р./кв.м.	Дополнительная информация	Контакты	Опубликовано	Обновлено	Ссылка на источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
							и Новорязанскому шоссе – 28 километров. В 3 км находится ж/д станция Раменское, до которой можно добраться пешком, или на любом автобусе, проходящем мимо поселка по Донинскому шоссе. Рельеф участка ровный. Непосредственно по границе участка проходят газовые и электрические коммуникации. На удалении одного километра расположена Донинская электроподстанция, где согласно Генерального плана развития города Раменское имеется около четырех мегаватт свободных мощностей. Городская инфраструктура практически рядом. Зона рекреации – в шаговой доступности, до огромных лесных массивов – 300 метров, а на удалении одного километра находится большой зарыбленный пруд с площадью зеркала 35 гектаров. Транспортная доступность. В отношении участка выполнены кадастровые работы, участок выделен в границах и поставлен на кадастровый учет.				

Таблица 12. - Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования: земельные участки под многоэтажное жилищное строительство.

№ п/п	Название объекта	Предполагаемое использование	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.	Передаваемые имущественные права	ограничения (обременения) этих прав	Условия финансирования предполагаемой сделки	Условия продажи	дата предложения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	земельный участок	О1 (общественно-деловая застройка) и Ж1 (зона многоквартирной жилой застройки)	450 000 000	203395	2212	собственность	не зарегистрированы	вид оплаты: наличный/безналичный расчёт денежными средствами; условия кредитования; кредитование не предусмотрено; иные условия: отсутствуют	типичные в соответствии с ГК РФ. сделка между аффилированными лицами: не предусмотрена; иные условия: отсутствуют	29.08.2019
2	земельный участок	Под строительство многоэтажного жилого дома	950 000 000	140000	6786	собственность	не зарегистрированы	вид оплаты: наличный/безналичный расчёт денежными средствами; условия кредитования; кредитование не предусмотрено; иные условия: отсутствуют	типичные в соответствии с ГК РФ. сделка между аффилированными лицами: не предусмотрена; иные условия: отсутствуют	05.09.2019
3	земельный участок	под строительство коттеджного поселка или жилого комплекса из многоэтажных домов	395 000 000	91800	4303	собственность	не зарегистрированы	вид оплаты: наличный/безналичный расчёт денежными средствами; условия кредитования; кредитование не предусмотрено; иные условия: отсутствуют	типичные в соответствии с ГК РФ. сделка между аффилированными лицами: не предусмотрена; иные условия: отсутствуют	05.09.2019
4	земельный участок	для строительства придорожной инфраструктуры, административно - деловых и торгово-административных объектов, а также может быть интересен для многоэтажного либо малоэтажного жилищного строительства.	258 000 000	51600	5000	собственность	не зарегистрированы	вид оплаты: наличный/безналичный расчёт денежными средствами; условия кредитования; кредитование не предусмотрено; иные условия: отсутствуют	типичные в соответствии с ГК РФ. сделка между аффилированными лицами: не предусмотрена; иные условия: отсутствуют	23.09.2019
5	земельный участок	Категория земель - Земли поселений (земли населенных пунктов), ВРИ по документу : Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).	150 000 000	24000	6250	собственность	не зарегистрированы	вид оплаты: наличный/безналичный расчёт денежными средствами; условия кредитования; кредитование не предусмотрено; иные условия: отсутствуют	типичные в соответствии с ГК РФ. сделка между аффилированными лицами: не предусмотрена; иные условия: отсутствуют	10.09.2019

Таблица 13. - Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования: земельные участки под многоэтажное жилищное строительство: продолжение.

№ п/п	дата оценки объект оценки	период между датой публикации объекта-аналога и датой оценки объекта оценки	скидки к ценам предложений, %	Адрес объекта	Расстояние до МКАД, км.	Расположение до аэропорта	Близость к объектам, повышающим стоимость	Инженерно-геологические условия	Коммуникации	Возможность выбора в качестве объекта-аналога
1	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	25.09.2019	0	возможен торг	Московская область, городской округ Истра, территориальное управление Обушковское, Новорижское шоссе	31	50	на удалении от объектов, повышающих стоимость	рельеф ровный	Есть возможность подключения к сетям	Соответствуют: характеристики места расположения; физические характеристики; функциональное назначение. В результате, данный земельный участок может быть использован в качестве аналога для проведения расчёта.
2	25.09.2019	0	возможен торг	Московская область, рабочий посёлок Заречье Киевское шоссе	2,9	20	на удалении от объектов, повышающих стоимость	рельеф ровный	Возможны технические условия на подключение к коммуникациям	Значительно отличается местом расположения [расстояние до МКАД]. В результате, данный земельный участок может быть использован в качестве аналога для проведения расчёта.
3	25.09.2019	0	возможен торг	Московская область, городской округ Балашиха, деревня Чёрное, улица Агрогородок	24	36	берег реки	рельеф ровный	Все коммуникации центральные: газ, водопровод, канализация, э/э	Соответствуют: характеристики места расположения; физические характеристики; функциональное назначение. В результате, данный земельный участок может быть использован в качестве аналога для проведения расчёта.
4	25.09.2019	0	возможен торг	Московская область, Химки, микрорайон Подрезково, квартал Кирилловка, вл2с1 Ленинградское шоссе	17	15	на удалении от объектов, повышающих стоимость	рельеф ровный	Без коммуникаций	Соответствуют: характеристики места расположения; физические характеристики; функциональное назначение. В результате, данный земельный участок может быть использован в качестве аналога для проведения расчёта.
5	25.09.2019	2,73	возможен торг	Московская область, Раменское, Дергаевская улица, 36 Егорьевское шоссе	35	12	рядом рекреационная зона и лесной массив	рельеф ровный	Непосредственно по границе участка проходят газовые и электрические коммуникации. На удалении одного километра расположена Донинская электроподстанция, где согласно Генерального плана развития города Раменское имеется около четырех мегаватт свободных мощностей	Соответствуют: характеристики места расположения; физические характеристики; функциональное назначение. В результате, данный земельный участок может быть использован в качестве аналога для проведения расчёта.

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.

5.3.1. Ценовые ориентиры и ценообразующие факторы.

Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации. Это усложняется массой факторов, таких как отсутствие статистических данных о реальных, а не запрашиваемых ценах при продаже аналогичных участков.

Основными ценообразующими факторами при определении стоимости земельных участков, согласно документу «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждено распоряжением Минимущества России от 07 марта 2002 № 568-р), являются:

- фактор снижения стоимости земельного участка в процессе торгов.
- фактора места расположения земельного участка [расположения земельного участка относительно МКАД].
- фактор близости земельного участка к объектам, нарушающим экологию местности.
- фактор расположения земельного участка относительно объектов, повышающих его стоимость.
- фактор площади земельного участка.
- фактор наличия/отсутствия коммуникаций на земельном участке.

Анализ фактора снижения стоимости земельного участка в процессе торгов.

Метод определения диапазона значений: экспертный

Обоснование выбора метода: ограниченный объём рыночной информации, не позволяющий применить метод парных продаж.

Анализ влияния фактора на цену предложения объекта недвижимости: Поскольку оценщику недоступны данные о сделках купли-продажи земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, аналогичных оцениваемому, для проведения расчётов использованы цены предложений, которые необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Проведённый оценщиком анализ показал, что рынок земельных участков под коммерческое использование является активным, поскольку имеет место достаточное количество объектов с незначительно отличающимися друг от друга ценами предложений.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2018.

Страница в источнике: 254

Анализ фактора места расположения земельного участка [расположения земельного участка относительно МКАД].

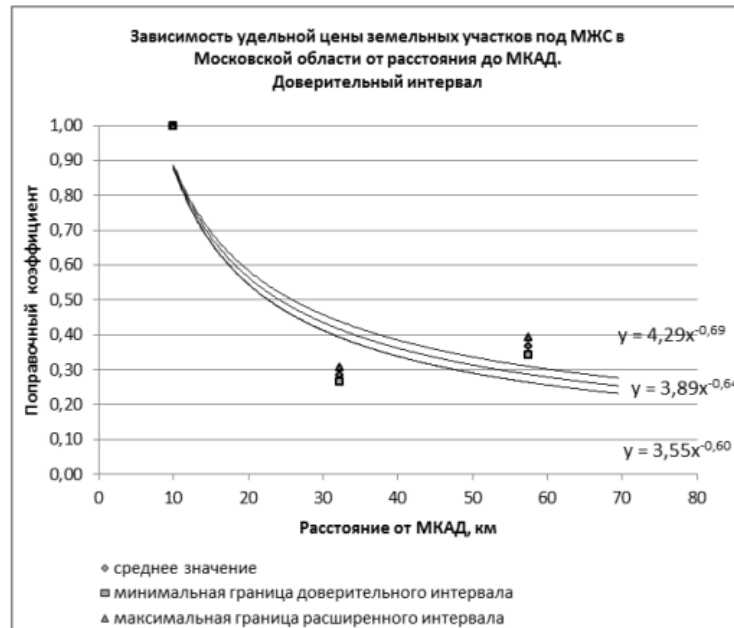
Метод определения диапазона значений: экспертный.

Обоснование выбора метода: достаточный объём рыночной информации, позволяющий произвести расчёт.

Анализ влияния фактора на цену предложения объекта недвижимости: Фактор места расположения является важнейшим фактором, определяющим стоимость объекта жилой недвижимости. Близость к московской кольцевой автодороге, для земельных участков под МЖС является определяющим, поскольку близость к крупнейшей транспортной развязке страны, дающей доступ к центру деловой активности Московской области значительно повышает стоимость жилого комплекса.

Таблица 56

Данные для корректировки цен земельных участков под МЖС в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД							
Расстояние до МКАД, км		аналог					
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70
объект оценки	<10	1,00	2,03	2,82	3,50	4,12	4,95
	10-20	0,49	1,00	1,39	1,73	2,03	2,44
	20-30	0,35	0,72	1,00	1,24	1,46	1,76
	30-40	0,29	0,58	0,81	1,00	1,18	1,41
	40-50	0,24	0,49	0,68	0,85	1,00	1,20
	50-70	0,20	0,41	0,57	0,71	0,83	1,00

Рис. 40¹¹

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2018.

Страницы в источнике: 147, 154.

Анализ фактора близости земельного участка к объектам, нарушающим экологию местности.

Метод определения диапазона значений: экспертный

Обоснование выбора метода: ограниченный объём рыночной информации, не позволяющий применить метод парных продаж.

Анализ влияния фактора на цену предложения объекта недвижимости. В терминах оценки под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.

Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды как: уровень загрязнения основных природных сред – воды, воздуха, почвы, включая радиоактивное загрязнение; наличие красивого вида, наличие зелёных массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например мусоросжигательных заводов) и т.д.

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,76	0,66	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018 Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2018.

Страница в источнике: 253.

Анализ фактора расположения земельного участка относительно объектов, повышающих его стоимость.

Метод определения диапазона значений: экспертный

Обоснование выбора метода: ограниченный объём рыночной информации, не позволяющий применить метод парных продаж.

Анализ влияния фактора на цену предложения объекта недвижимости.

Для земельных участков под ИЖС и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании экспертного опроса**, отражающие влияние близости к подобным объектам, на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации.

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

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,22	1,27
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,24	1,28

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018 Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2018.

Страница в источнике: 253.

Анализ фактора площади земельного участка.

$$R = \left(1 - \left(\frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^b \right) \times 100, \text{ где:}$$

R - значение корректировки на площадь, %;
 $S_{об}$ - площадь объекта оценки;
 $S_{ан}$ - площадь аналога;
 b - коэффициент торможения.

Значение коэффициента торможения авторы указанного выше источника рекомендуют выбирать в диапазоне 0,02...1,50, что при отличии площади объекта оценки от площади объекта-аналога на 10 % предполагает введение поправки от 0,2 до 14,6 %. Такой разброс недопустимо велик. Для расчёта коэффициент торможения (иногда называемого коэффициентом торможения параметра) применима следующая формула:

$$b = \frac{\ln\left(\frac{Ц_2}{Ц_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_1}{X_2}\right)}$$

Расчет коэффициента торможения по этой формуле выполняют по двум аналогам, которые различаются только по одному (ценообразующему) параметру. В данном случае Ц₁, Ц₂ - цены объектов-аналогов; X₁, X₂ - площади объектов-аналогов⁶.

Анализ формулы показывает, что для точного расчёта коэффициента торможения необходимы аналоги с площадью, сопоставимой или приближенной к площади объекта оценки. В целом, при увеличении площади земельного участка снижается его удельный показатель стоимости и наоборот.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2018.

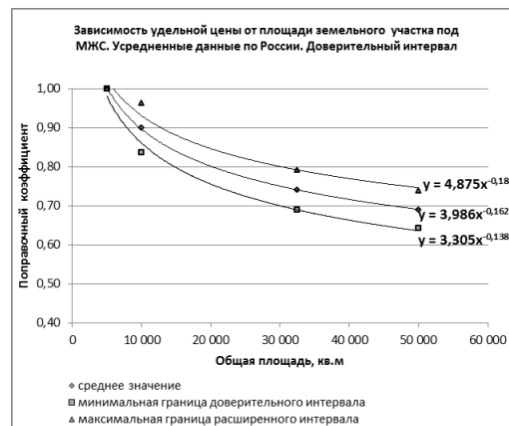


Рис. 23

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 3000 кв.м (0,3 га)

⁶Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. М.: Финстатинформ, 1998. Ссылка на интернет источник: <http://www.i-con.ru/publications/other/d463/>. Дата подготовки информации: дата отчёта. Примечание: источник находится в открытом доступе.

Анализ фактора наличия/отсутствия коммуникаций на земельном участке.

По наиболее высоким ценам предлагаются земельные участки, оснащённые всеми необходимыми коммуникациями, либо близостью и возможностью их подведения.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" поставщик ресурсов обязан в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия на подключение либо мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения.

Учитывая ограниченный срок выдачи технических условий, разумный покупатель проведёт проверку предоставленных продавцами данных и перед приобретением объекта запросит в установленном порядке технические условия на подключение к инженерным коммуникациям. В случае получения отказа на подключение, покупатель либо откажется от приобретения, либо будет обсуждать иные условия сделки.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведённых коммуникаций можно дифференцировать следующим образом⁷:

Таблица 60 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,09	1,38
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,10	1,39
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,05	1,36

Таблица 59 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,18	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,18	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,14	1,25

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2018.

Страница в источнике: 164, 167.

⁷ Центр экономического анализа и экспертизы // <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm> (дата подготовки информации декабрь 2012 г)

5.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.

1 Рынок предложений продажи земельных участков под многоэтажное жилищное строительство является активным. Существует возможность подобрать достаточное для проведения расчёта количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.

2 Представленные в разделе анализа рынка объекты-аналоги относятся к одному с соответствующим объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам:

- фактор снижения стоимости земельного участка в процессе торгов.
- фактора места расположения земельного участка [расположения земельного участка относительно МКАД].
- фактор близости земельного участка к объектам, нарушающим экологию местности.
- фактор расположения земельного участка относительно объектов, повышающих его стоимость.
- фактор площади земельного участка.
- фактор наличия/отсутствия коммуникаций на земельном участке.

3 Ценообразование по каждому из указанных факторов является единообразными существует возможность выбора удельного показателя стоимости.

4 Диапазон значений цен предложения составляет: от 2212 до 6786 руб./кв.м., со средним значением в размере 4910 руб./кв.м.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с ФСО №7.

12. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

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

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

18. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

19. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

20. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

21. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО.

Таблица 14. – Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, как условно свободного.

.Описание	Использование участка для спекуляции	Застройка земельного участка новыми зданиями и сооружениями	
1	2	3	
Юридически разрешённое использование			
Ж1 – Зона многоквартирной жилой застройки	Не рассматривается, поскольку рынок недостаточно развит	Застройка без промежуточного использования	-
		Застройка с промежуточным использованием	-
		Разделение или объединение земельного участка	-
		Застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам существующему объекту	+
Физически допустимое использование			

.Описание 1	Использование участка для спекуляции 2	Застройка земельного участка новыми зданиями и сооружениями 3	
СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003	Не рассматривается, поскольку рынок недостаточно развит	Застройка без промежуточного использования	-
		Застройка с промежуточным использованием	-
		Разделение или объединение земельного участка	-
		Застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам существующему объекту	+
Финансово оправданное использование			
не должно противоречить юридически разрешённому и физически допустимому	Не рассматривается, поскольку рынок недостаточно развит	Застройка без промежуточного использования	-
		Застройка с промежуточным использованием	-
		Разделение или объединение земельного участка	-
		Застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам существующему объекту	+

6.1.1. Вывод о наиболее эффективном использовании оцениваемого земельного участка, как условно свободного.

Проведённый анализ позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием для оцениваемого земельного участка, как условно свободного, будет его использование, соответствующее одному из основных видов разрешенного использования, относящихся к зоне застройки, в которой он расположен, а именно:

- малоэтажная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка.

То есть текущее использование будет соответствовать наиболее эффективному, а именно: многоэтажная жилая застройка.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, КАК ЗАСТРОЕННОГО.

Таблица 15. – Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка, как застроенного.

Описание	Необходимо/Возможно	Критерий	
		Сохранение существующего назначения	Изменение существующего назначения
Юридически разрешённое использование			
СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003	Сохранение существующего объёма и качества предоставляемых недвижимостью услуг	+	-
	Проведение строительных работ по реконструкции здания для повышения его класса и изменения ставки аренды	-	-
	Проведение строительных работ по расширению площадей за счёт дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей	-	-
	Уменьшение существующих площадей за счёт частичного сноса	-	-
Физически допустимое использование			
СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003	Сохранение существующего объёма и качества предоставляемых недвижимостью услуг	+	-
	Проведение строительных работ по реконструкции	-	-

Описание	Необходимо/Возможно	Критерий	
		Сохранение существующего назначения	Изменение существующего назначения
	здания для повышения его класса и изменения ставки аренды		
	Проведение строительных работ по расширению площадей за счёт дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей	-	-
	Уменьшение существующих площадей за счёт частичного сноса	-	-
Финансово оправданное использование			
Не должно противоречить юридически разрешённому и физически допустимому	Сохранение существующего объёма и качества предоставляемых недвижимостью услуг	+	-
	Проведение строительных работ по реконструкции здания для повышения его класса и изменения ставки аренды	-	-
	Проведение строительных работ по расширению площадей за счёт дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей	-/+	-
	Уменьшение существующих площадей за счёт частичного сноса	-	-

6.2.1. Вывод о наиболее эффективном использовании оцениваемого земельного участка как застроенного.

Проведённый анализ позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием для оцениваемого земельного участка, как застроенного, будет его использование, соответствующее одному из основных видов разрешенного использования, относящихся к зоне застройки, в которой он расположен, а именно:

- малоэтажная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройки.
-

То есть текущее использование будет соответствовать наиболее эффективному, а именно: многоэтажная жилая застройка.

ВЫВОД О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

В соответствии с ФСО №7

VII. Подходы к оценке

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

- ✓ д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- ✓ е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
- ✓ данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- ✓ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- ✓ сметных расчетов;
- ✓ информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- ✓ других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

8. РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Выбор подходов и методов для оценки земельного участка.

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждённых распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

Поскольку на рынке есть достаточно информации о ценах предложений аналогичных земельных участков, оценщиком выбран 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).

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, разрешённое 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 заёмных средств, условия предоставления заёмных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платёж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачёты, 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.

Объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил отобрать 5 объектов-аналогов. все представленные в анализе рынка предложения к продаже земельных участков под многоэтажное жилищное строительство могут выступать в качестве объектов-аналогов оцениваемому земельному участку, при условии применения определённого набора корректировок, поскольку имеют аналогичное предполагаемое использование, место расположения и площадь. При этом, оценщиком проведён более тщательный отбор объектов для проведения расчётов, в соответствии с представленными ниже правилами.

Правила отбора объектов-аналогов.

Оценщиком определены следующие основные правила отбора объектов-аналогов для проведения дальнейших расчётов.

Таблица 16. – Правила отбора объектов-аналогов.

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки
1	2	3
1	Название объекта	земельный участок
2	Предполагаемое использование	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажного жилищного строительства
3	Площадь, кв.м.	От 10 до 15 га [в случае значительного отличия вводится корректировка на площадь.
4	Передаваемые имущественные права	собственность
5	ограничения (обременения) этих прав	не зарегистрированы
6	Условия финансирования предполагаемой сделки	вид оплаты: наличный/безналичный расчёт денежными средствами; условия кредитования; кредитование не предусмотрено; иные условия: отсутствуют
7	Условия продажи	типичные в соответствии с ГК РФ. сделка между аффилированными лицами: не предусмотрена; иные условия: отсутствуют
8	изменения цен за период между датами сделки и оценки	
9	дата предложения	Максимально близко к дате оценки
10	скидки к ценам предложений, %	Возможен торг
11	Адрес объекта	обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая
12	Расстояние до МКАД, км.	44
13	Диапазон расстояния до МКАД, к.м	40-50
14	Расположение до аэропорта	54
15	Близость к объектам, повышающим стоимость	по границе земельного участка расположен лесной массив
16	Инженерно-геологические условия	рельеф ровный
17	Коммуникации	
18	электроснабжение	по границе земельного участка [устаревшие технические условия на подключение]
19	газоснабжение	по границе земельного участка [устаревшие технические условия на подключение]
20	водопровод и канализация, отопление	по границе земельного участка [устаревшие технические условия на подключение]

Объекты-аналоги, выбранные для расчёта рыночной стоимости права собственности на оцениваемые земельные участки.

В итоге, в качестве объектов-аналогов выбрано 4 объекта-аналога, отвечающих представленным выше правилам, В качестве удельного показателя стоимости выбран показатель, равный частному от деления величины цены предложения земельного участка на его площадь (1 руб./кв. м). Объекты, выбранные в качестве аналогов представлены в разделе ниже.

Таблица 17. - Описание объектов-аналогов, выбранных для проведения расчётов.

№ п/п	Название объекта	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, р.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, р./кв.м.	Дополнительная информация	Контакты	Опубликовано	Обновлено	Ссылка на источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	земельный участок	О1 (общественно-деловая застройка) и Ж1 (зона многоквартирной жилой застройки)	Московская область, городской округ Истра, территориальное управление Обушковское, Новорижское шоссе	450 000 000	203395	2212	Земельный участок 50:08:0050404:149 расположен к западу от Москвы в 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Адрес ориентира: МО, Истринский р-н, с/пос. Обушковское, возле д. Покровское. Участок граничит с Новорижским ш. по направлению в Москву. В генплане Городского округа Истра отнесен к функциональной зоне О1 (общественно-деловая застройка) и Ж1 (зона многоквартирной жилой застройки). Рядом расположены коттеджные поселки Новорижский, Агаларов Эстейт, Миллениум парк, Княжье Озеро, Павловская Слобода, Гринфилд, Монтевиль, Риверсайд, Сампо, Аносино и другие. В III кв. 2019 г рядом откроется дизайнерский аутлет 'Novaya Riga Outlet Village'. Недалеко находятся складской комплекс Raven Russia, АЗС SHELL, садовый центр Imperial Garden. Есть возможность подключения к сетям. Земельный участок защищен шумозащитными экранами на всем протяжении границы участка и шоссе. В конце 2018 г получено судебное решение о снижении кадастровой стоимости. Выполнена топографическая съемка.	Алексей: 8-985-970-39-93	29.08.2019	25.09.2019	https://www.avito.ru/pavlovskaya_sl_oboda/zemelnye_uchastki/uchastok_20.34_ga_izhs_1659126657
3	земельный участок	под строительство коттеджного поселка или жилого комплекса из многоэтажных домов	Московская область, городской округ Балашиха, деревня Чёрное, улица Агрородак	395 000 000	91800	4303	Продается участок 9,18 га на берегу реки Черная, на первой линии по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, деревня Чёрное, улица Агрородак. Участок состоит из 3 частей: 4,28 га + 3,89 га + 1,01 га. Земли населенных пунктов. Идеально подходит под строительство коттеджного поселка или жилого комплекса из многоэтажных домов. Все коммуникации центральные: газ, водопровод, канализация, э/э.	АН "СИГМА-СИТИ": 8-962-983-73-19	05.09.2019	25.09.2019	https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_9.18_ga_izhs_793161320
4	земельный участок	для строительства придорожной инфраструктуры, административно - деловых и торгово-административных	Московская область, Химки, микрорайон Подрезково, квартал Кирилловка, вл2с1	258 000 000	51600	5000	Участок расположен в 10 км от МКАД на пересечении Ленинградского шоссе и Шереметьевского шоссе в CAO г. Москва между районами Подрезково и Молжаниново, примыкая к жилой застройке Подрезково с одной стороны	Химки-Молжаниново: 8-495-137-04-12	23.09.2019	25.09.2019	https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_5.16_ga_snt_dnp

№ п/п	Название объекта	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, р.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, р./кв.м.	Дополнительная информация	Контакты	Опубликовано	Обновлено	Ссылка на источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		объектов, а также может быть интересен для многоэтажного либо малоэтажного жилищного строительства.	Ленинградское шоссе				и к Ленинградскому шоссе с другой. Земля примыкает к Ленинградскому шоссе в месте пересечения с Шереметьевским. Участок подходит для строительства придорожной инфраструктуры, административно - деловых и торгово-административных объектов, а также может быть интересен для многоэтажного либо малоэтажного жилищного строительства.				_1373237044
5	земельный участок	Категория земель - Земли поселений (земли населенных пунктов), ВРИ по документу : Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).	Московская область, Раменское, Дергаевская улица, 36 Егорьевское шоссе	150 000 000	24000	6250	Предлагаем Вам -ЗЕМЛЯ 2,4 Га - в Раменском - кадастровый номер 50:23:0020262:406 , есть ГПЗУ. Рассмотрим вариант, как продажи так и соинвестирования: 30 млн. руб. +2500 м2 квартирами, взаимозачёт, обмен на стройматериалы, технику... Категория земель - Земли поселений (земли населенных пунктов), ВРИ по документу : Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Форма собственности - Частная собственность. Московская обл., р-н Раменский, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50:23:0020262. Предлагаемый к продаже земельный участок расположен в зоне активного развития городского строительства, в черте города Раменское на Донинском шоссе у северной окраины деревни Дергаево Московской области. Удаление от МКАД по Егорьевскому и Новорязанскому шоссе – 28 километров. В 3 км находится ж/д станция Раменское, до которой можно добраться пешком, или на любом автобусе, проходящем мимо поселка по Донинскому шоссе. Рельеф участка ровный. Непосредственно по границе участка проходят газовые и электрические коммуникации. На удалении одного километра расположена Донинская электроподстанция, где согласно Генерального плана развития города Раменское имеется около четырех	Ирина: 8-903-634-84-56	10.09.2019	25.09.2019	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye-uchastki/uchastok_2.4_ga_izhs_595507160

№ п/п	Название объекта	Предполагаемое использование	Место расположения	Цена предложения, р.	Площадь, кв.м.	Стоимость единицы сравнения, р./кв.м.	Дополнительная информация	Контакты	Опубликовано	Обновлено	Ссылка на источник
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
							<p>мегаватт свободных мощностей. Городская инфраструктура практически рядом. Зона рекреации – в шаговой доступности, до огромных лесных массивов – 300 метров, а на удалении одного километра находится большой зарыбленный пруд с площадью зеркала 35 гектаров. Транспортная доступность. В отношении участка выполнены кадастровые работы, участок выделен в границах и поставлен на кадастровый учет.</p>				

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде [**Ошибка! Неизвестный аргумент ключа.**, с. 256-257].

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}, \text{ где:}$$

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки.

k – количество аналогов,

C_{oi} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога.

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки. Сумма вкладов равна 1.

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога может быть представлена следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}, \text{ где:}$$

Π_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$ – значение корректировки цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

ОПИСАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.

Расчёт корректировок произведён на основе значений ценообразующих факторов, представленных в ПРИЛОЖЕНИИ №3 к отчёту об оценке. Основные расчётные формулы имеют вид:

Скидка на торг: Корректировка, учитывающая разницу между ценой предложения и фактической ценой сделки

Денежная корректировка: Абсолютная корректировка. Денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Денежная корректировка может применяться как цене объекта аналога в целом, так и единице сравнения

Процентная корректировка (относительная корректировка). Корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Аддитивная модель внесения относительных корректировок Модель, предполагающая расчет совокупной корректировки как суммы всех вносимых относительных корректировок.

$$\Delta C\% = \sum_i \Delta C\%_i,$$

где:

$\Delta C\%$ - совокупная относительная (процентная) корректировка;

$\Delta C\%_i$ – вносимая относительная (процентная) корректировка.

Мультипликативная модель внесения корректировок

$$\Delta C\% = 1 - \prod_i (1 - \Delta C\%_i)$$

где:

$\Delta C\%$ - совокупная относительная (процентная) корректировка;

$\Delta C\%_i$ – вносимая относительная (процентная) корректировка.

Средневзвешенная величина.

$$WA = \sum_1^T w_i \times A_i$$

WA – средневзвешенная величина;

W_i – весовые коэффициенты (сумма всех весовых коэффициентов равна 1);

N – количество значений;
 A_i – взвешиваемые значения.

Среднее арифметическое. Величина, полученная путем деления суммы членов числового ряда и на их количество.

Корректировки, использованные для проведения расчёта.

Корректировка на торг. Введена по фактору снижения стоимости земельного участка в процессе торгов.

Метод определения диапазона значений: экспертный

Обоснование выбора метода: ограниченный объём рыночной информации, не позволяющий применить метод парных продаж.

Анализ влияния фактора на цену предложения объекта недвижимости: Поскольку оценщику недоступны данные о сделках купли-продажи земельных участков под многоэтажное жилищное строительство, аналогичных оцениваемому, для проведения расчётов использованы цены предложений, которые необходимо скорректировать на величину скидки на торг. Проведённый оценщиком анализ показал, что рынок земельных участков под коммерческое использование является активным, поскольку имеет место достаточное количество объектов с незначительно отличающимися друг от друга ценами предложений.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2018.

Страница в источнике: 254.

Описание корректировки: Поскольку для проведения расчётов, оценщиком использованы исключительно цены предложения – в стоимости всех объектов-аналогов внесена понижающая корректировка в размере 0,886 или 11,4%.

Корректировка на место расположения относительно МКАД. Введена по фактору места расположения земельного участка [расположения земельного участка относительно МКАД].

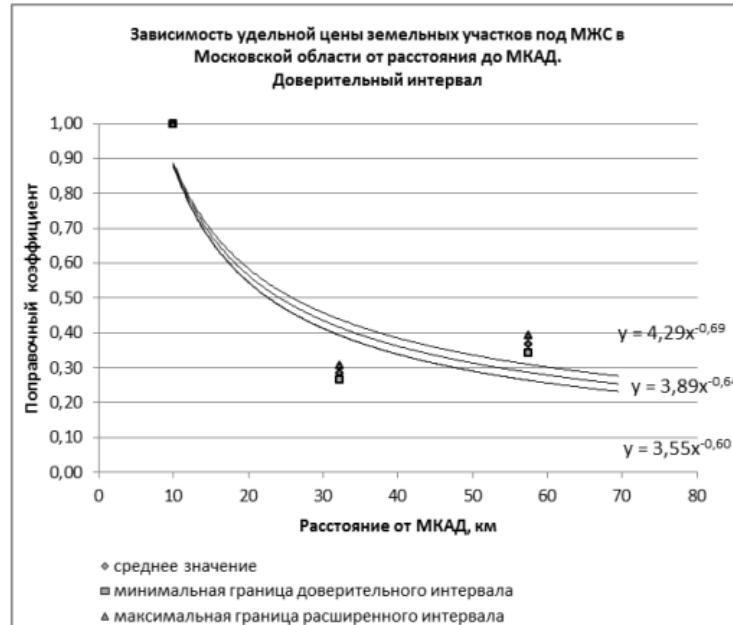
Метод определения диапазона значений: экспертный.

Обоснование выбора метода: достаточный объём рыночной информации, позволяющий произвести расчёт.

Анализ влияния фактора на цену предложения объекта недвижимости: Фактор места расположения является важнейшим фактором, определяющим стоимость объекта жилой недвижимости. Близость к московской кольцевой автодороге, для земельных участков под МЖС является определяющим, поскольку близость к крупнейшей транспортной развязке страны, дающей доступ к центру деловой активности Московской области значительно повышает стоимость жилого комплекса.

Таблица 56

Данные для корректировки цен земельных участков под МЖС в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД							
Расстояние до МКАД, км		аналог					
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70
объект оценки	<10	1,00	2,03	2,82	3,50	4,12	4,95
	10-20	0,49	1,00	1,39	1,73	2,03	2,44
	20-30	0,35	0,72	1,00	1,24	1,46	1,76
	30-40	0,29	0,58	0,81	1,00	1,18	1,41
	40-50	0,24	0,49	0,68	0,85	1,00	1,20
	50-70	0,20	0,41	0,57	0,71	0,83	1,00

Рис. 40¹¹

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2018.

Страницы в источнике: 147, 154.

Описание корректировки:

$$\text{ОА №1: } K_{\text{МКАД}} = (3,89 \cdot 44^{(-0,64)}) / (3,89 \cdot 31^{(-0,64)}) = 0,799$$

$$\text{ОА №2: } K_{\text{МКАД}} = (3,89 \cdot 44^{(-0,64)}) / (3,89 \cdot 24^{(-0,64)}) = 0,678$$

$$\text{ОА №3: } K_{\text{МКАД}} = (3,89 \cdot 44^{(-0,64)}) / (3,89 \cdot 17^{(-0,64)}) = 0,544$$

$$\text{ОА №4: } K_{\text{МКАД}} = (3,89 \cdot 44^{(-0,64)}) / (3,89 \cdot 35^{(-0,64)}) = 0,864$$

Корректировка на расположение относительно объектов, нарушающих экологию местности.
Введена по фактору близости земельного участка к объектам, нарушающим экологию местности.

Метод определения диапазона значений: экспертный

Обоснование выбора метода: ограниченный объём рыночной информации, не позволяющий применить метод парных продаж.

Анализ влияния фактора на цену предложения объекта недвижимости. В терминах оценки под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.

Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды как: уровень загрязнения основных природных сред – воды, воздуха, почвы, включая радиоактивное загрязнение; наличие красивого вида, наличие зелёных массивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом

неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например мусоросжигательных заводов) и т.д.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,76	0,66	0,86

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018 Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2018.

Страница в источнике: 253.

Описание корректировки: Применена к объектам-аналогам №2-4 в размере 1,163 ($K = 1/0,86$, расположенным значительно ближе к аэропорту, чем объект оценки).

Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость. Введена по фактору расположения земельного участка относительно объектов, повышающих его стоимость.

Метод определения диапазона значений: экспертный

Обоснование выбора метода: ограниченный объём рыночной информации, не позволяющий применить метод парных продаж.

Анализ влияния фактора на цену предложения объекта недвижимости.

Для земельных участков под ИЖС и объекты рекреации важное значение имеют такие факторы, как престижность расположения, однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость.

В данном подразделе приводятся корректирующие коэффициенты, рассчитанные **на основании экспертного опроса**, отражающие влияние близости к подобным объектам, на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации.

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

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,22	1,27
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,24	1,28

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018 Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород. 2018.

Страница в источнике: 253.

Описание корректировки: применена к объектам-аналогам №1 и №3, расположенным на удалении от лесного массива или открытых водоёмов, в отличие от объекта оценки.

Корректировка на площадь земельного участка. Введена по фактору площади земельного участка.

$$R = \left(1 - \left(\frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^b \right) \times 100, \text{ где:}$$

R - значение корректировки на площадь, %;
 $S_{об}$ - площадь объекта оценки;
 $S_{ан}$ - площадь аналога;
 b - коэффициент торможения.

Значение коэффициента торможения авторы указанного выше источника рекомендуют выбирать в диапазоне 0,02...1,50, что при отличии площади объекта оценки от площади объекта-аналога на 10 % предполагает введение поправки от 0,2 до 14,6 %. Такой разброс недопустимо велик. Для расчёта коэффициент торможения (иногда называемого коэффициентом торможения параметра) применима следующая формула:

$$b = \frac{\ln\left(\frac{Ц_2}{Ц_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_1}{X_2}\right)}$$

Расчет коэффициента торможения по этой формуле выполняют по двум аналогам, которые различаются только по одному (ценообразующему) параметру. В данном случае Ц₁, Ц₂ - цены объектов-аналогов; X₁, X₂ - площади объектов-аналогов⁸.

Анализ формулы показывает, что для точного расчёта коэффициента торможения необходимы аналоги с площадью, сопоставимой или приближенной к площади объекта оценки. В целом, при увеличении площади земельного участка снижается его удельный показатель стоимости и наоборот.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2018.

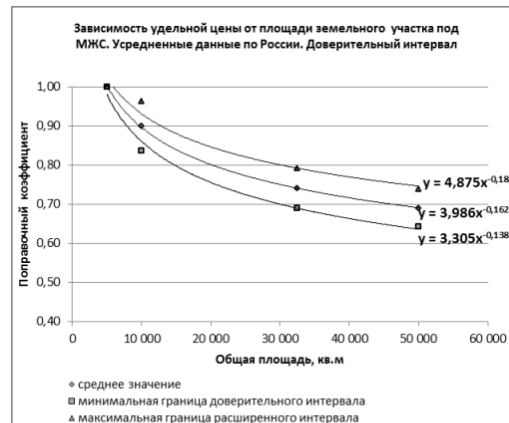


Рис. 23

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 3000 кв.м (0,3 га)

Описание корректировки:

$$\text{ОА №1: } K_{\text{плоч}} = (3,986 * S^{\text{об}}^{-0,162}) / (3,986 * S^{\text{ан}}^{-0,162}) = \mathbf{1,086}$$

$$\text{ОА №2: } K_{\text{плоч}} = (3,986 * S^{\text{об}}^{-0,162}) / (3,986 * S^{\text{ан}}^{-0,162}) = \mathbf{0,955}$$

$$\text{ОА №3: } K_{\text{плоч}} = (3,986 * S^{\text{об}}^{-0,162}) / (3,986 * S^{\text{ан}}^{-0,162}) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{ОА №4: } K_{\text{плоч}} = (3,986 * S^{\text{об}}^{-0,162}) / (3,986 * S^{\text{ан}}^{-0,162}) = \mathbf{0,768}$$

⁸Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. М.: Финстатинформ, 1998. Ссылка на интернет источник: <http://www.i-con.ru/publications/other/d463/>. Дата подготовки информации: дата отчёта. Примечание: источник находится в открытом доступе.

Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций. Введена по фактору наличия/отсутствия коммуникаций на земельном участке.

По наиболее высоким ценам предлагаются земельные участки, оснащённые всеми необходимыми коммуникациями, либо близостью и возможностью их подведения.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения" поставщик ресурсов обязан в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия на подключение либо мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения.

Учитывая ограниченный срок выдачи технических условий, разумный покупатель проведёт проверку предоставленных продавцами данных и перед приобретением объекта запросит в установленном порядке технические условия на подключение к инженерным коммуникациям. В случае получения отказа на подключение, покупатель либо откажется от приобретения, либо будет обсуждать иные условия сделки.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведённых коммуникаций можно дифференцировать следующим образом⁹:

Таблица 60 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,09	1,38
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,10	1,39
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,05	1,36

Таблица 59 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,18	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,18	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,14	1,25

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород-2018.

Страница в источнике: 164, 167.

Описание корректировки:

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
электроснабжение	по границе земельного участка [устаревшие технические условия на подключение]	есть возможность подключения	центральный	отсутствует	по границе участка
газоснабжение	по границе земельного участка [устаревшие технические условия на подключение]	есть возможность подключения	центральный	отсутствует	по границе участка
водопровод и канализация, отопление	по границе земельного участка [устаревшие технические условия на подключение]	есть возможность подключения	центральные	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка на электроснабжение		1,090	1,090	1,090	1,000
Корректировка на газоснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на водопровод, канализацию		1,140	1,140	1,140	1,140

⁹ Центр экономического анализа и экспертизы // <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm> (дата подготовки информации декабрь 2012 г)

Весовые коэффициенты.

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчётов и результатов в отчёте по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1...n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1) + (|S_A|+1)/(|S_2|+1) + \dots + (|S_A|+1)/(|S_n|+1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2 –го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчётов рыночной стоимости объекта недвижимости.

Таблица 18. - Расчёт рыночной стоимости права собственности на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства. Общая площадь: 122200 кв.м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая (кадастровый номер: 50:16:0302012:532).

Параметр 1	Элементы сравнения 2	Объект оценки 3	Аналог 1 4	Аналог 3 5	Аналог 4 6	Аналог 5 7
Общие характеристики	Название объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
	Предполагаемое использование	категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства	О1 (общественно-деловая застройка) и Ж1 (зона многоквартирной жилой застройки)	под строительство коттеджного поселка или жилого комплекса из многоэтажных домов	для строительства придорожной инфраструктуры, административно - деловых и торгово-административных объектов, а также может быть интересен для многоэтажного либо малоэтажного жилищного строительства.	Категория земель - Земли поселений (земли населённых пунктов), ВРИ по документу : Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
	Цена предложения, руб.		450 000 000	395 000 000	258 000 000	150 000 000
	Площадь, кв.м.	122 200	203400	91800	51600	24000
	Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.		2212	4303	5000	6250
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	ограничения (обременения) этих прав	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Условия финансирования предполагаемой сделки		вид оплаты: наличный/безналичный расчёт денежными средствами; условия кредитования; кредитование не предусмотрено; иные условия: отсутствуют	вид оплаты: наличный/безналичный расчёт денежными средствами; условия кредитования; кредитование не предусмотрено; иные условия: отсутствуют	вид оплаты: наличный/безналичный расчёт денежными средствами; условия кредитования; кредитование не предусмотрено; иные условия: отсутствуют	вид оплаты: наличный/безналичный расчёт денежными средствами; условия кредитования; кредитование не предусмотрено; иные условия: отсутствуют	вид оплаты: наличный/безналичный расчёт денежными средствами; условия кредитования; кредитование не предусмотрено; иные условия: отсутствуют
Условия продажи		типичные в соответствии с ГК РФ. сделка между аффилированными лицами: не предусмотрена; иные условия: отсутствуют	типичные в соответствии с ГК РФ. сделка между аффилированными лицами: не предусмотрена; иные условия: отсутствуют	типичные в соответствии с ГК РФ. сделка между аффилированными лицами: не предусмотрена; иные условия: отсутствуют	типичные в соответствии с ГК РФ. сделка между аффилированными лицами: не предусмотрена; иные условия: отсутствуют	типичные в соответствии с ГК РФ. сделка между аффилированными лицами: не предусмотрена; иные условия: отсутствуют
Условия рынка	изменения цен за период между датами сделки и оценки					
	дата предложения		29.08.2019	05.09.2019	23.09.2019	10.09.2019
	дата оценки объект оценки		25.09.2019	25.09.2019	25.09.2019	25.09.2019

Параметр	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
	период между датой публикации объекта-аналога и датой оценки объекта оценки		0г.0мес.26дн.	0г.0мес.20дн.	0г.0мес.2дн.	0г.0мес.15дн.
	полных месяцев		0	0	0	2,73
	скидки к ценам предложений, %		возможен торг: 11,4%	возможен торг: 11,4%	возможен торг: 11,4%	возможен торг: 11,4%
Местоположение объекта	Адрес объекта	обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая	Московская область, городской округ Истра, территориальное управление Обушковское, Новорижское шоссе	Московская область, городской округ Балашиха, деревня Чёрное, улица Агророгородок	Московская область, Химки, микрорайон Подрезково, квартал Кирилловка, вл2с1 Ленинградское шоссе	Московская область, Раменское, Дергаевская улица, 36 Егорьевское шоссе
	Расстояние до МКАД, км.	44	31	24	17	35
	Диапазон расстояния до МКАД, к.м	40-50	30-40	20-30	10-20	30-40
	Расположение до аэропорта	54	50	36	15	12
	Близость к объектам, повышающим стоимость	по границе земельного участка расположен лесной массив	на удалении от объектов, повышающих стоимость	берег реки	на удалении от объектов, повышающих стоимость	рядом рекреационная зона и лесной массив
Физические характеристики	Инженерно-геологические условия	рельеф ровный	рельеф ровный	рельеф ровный	рельеф ровный	рельеф ровный
	Коммуникации		Есть возможность подключения к сетям	Все коммуникации центральные: газ, водопровод, канализация, э/э	Без коммуникаций	Непосредственно по границе участка проходят газовые и электрические коммуникации. На удалении одного километра расположена Донинская электроподстанция, где согласно Генерального плана развития города Раменское имеется около четырех мегаватт свободных мощностей
	электроснабжение	по границе земельного участка [устаревшие технические условия на подключение]	есть возможность подключения	центральный	отсутствует	по границе участка
	газоснабжение	по границе земельного участка [устаревшие технические условия на подключение]	есть возможность подключения	центральный	отсутствует	по границе участка
	водопровод и канализация, отопление	по границе земельного участка [устаревшие	есть возможность подключения	центральные	отсутствуют	отсутствуют

Параметр	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
		технические условия на подключение]				
Корректировки						
Стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			2 212	4 303	5 000	6 250
Корректировка на торг			0,886	0,886	0,886	0,886
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			1 960	3 812	4 430	5 538
Корректировка на место расположения относительно МКАД			0,799	0,678	0,544	0,864
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			1 567	2 587	2 410	4 783
Корректировка на расположение относительно объектов, нарушающих экологию местности			1,000	1,163	1,163	1,163
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			1 567	3 008	2 803	5 562
Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость			1,24	1,00	1,24	1,00
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			1 943	3 008	3 475	5 562
Корректировка на площадь земельного участка			1,086	0,955	0,870	0,768
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			2 110	2 871	3 022	4 273
Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций						
Корректировка на электроснабжение			1,090	1,090	1,090	1,000
Корректировка на газоснабжение			1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировка на водопровод, канализацию			1,140	1,140	1,140	1,140
Скорректированная стоимость единицы сравнения, руб./кв.м.			2 622	3 568	3 756	4 871
Сумма корректировок по модулю			87	87	133	78
$1/(S_A+1)$			0,0114	0,0114	0,0075	0,0127
Удельный вес аналога		1,00	0,2652	0,2652	0,1742	0,2954
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		3735	695	946	654	1439

Параметр	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:16:0302012:532 , руб.		456 359 357				

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО МЕТОДУ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства. Общая площадь: 122200 кв.м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая (кадастровый номер: 50:16:0302012:532), составляет **456 359 357 р.**

10. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗНЫМИ ПОДХОДАМИ.

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.

В соответствии с пунктом 24 раздела IV Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25 мая 2015 года N 297, оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчёта стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Итоговая стоимость объекта исследования (оценки) определяется после согласования результатов, полученных различными подходами.

При согласовании результатов по подходам и/или методам должны учитываться вид определяемой стоимости, а также суждения эксперта о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Согласование выполняется через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов (методов).

Преимущества и недостатки примененных подходов и методов оцениваются по следующим критериям (перечень и/или содержание критериев может быть изменен экспертом в зависимости от условий конкретного исследования):

- ✓ достоверность информации, на основе которой проводилось исследование (К1);
- ✓ достаточность информации, на основе которой проводилось исследование (К2);
- ✓ способность подхода (метода) учитывать конъюнктуру рынка (К3);
- ✓ способность подхода (метода) учитывать влияние ценообразующих факторов, при сущих объекту и его аналогам (К4)

Стоимость объекта оценки $C_{\text{согласов}}$ определяется после согласования, которое выполняется по модифицированной формуле:

$$C_{\text{согласов}} = C^{\text{ЗП}} \times V_{\text{ЗП}} + C^{\text{СП}} \times V_{\text{СП}} + C^{\text{ДП}} \times V_{\text{ДП}}$$

Где:

$C^{\text{ЗП}}, C^{\text{СП}} \dots C^{\text{ДП}}$ – стоимость объекта оценки, определённая по соответствующему подходу.

$V_{\text{ЗП}}, V_{\text{СП}} \dots V_{\text{ДП}}$ – вес мультипликатора

Веса $V_{M1}, V_{M2} \dots V_{Mn}$ определяются путем балльной оценки мультипликаторов по каждому критерию. Каждый критерий по каждому мультипликатору оценивается баллом V_{ki}

Чем полнее критерий реализован в мультипликаторе, тем выше присваивается ему балл. Рекомендуется использовать не более чем десятибалльную систему оценки.

Таблица 19. – Определение весов подходов.

№ п/п	Подход к оценке	Обозначение критерия	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	2	3	4	5	9
1	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная по подходу (методу), руб.		$C^{\text{ЗП}}$	$C^{\text{СП}}$	$C^{\text{ДП}}$
2	Критерий				
3	Достоверность информации, на основе которой проводилось исследование	K_1	$V_{k_1}^{\text{ЗП}}$	$V_{k_1}^{\text{СП}}$	$V_{k_1}^{\text{ДП}}$
4	Достаточность информации, на основе которой проводилось исследование	K_2	$V_{k_2}^{\text{ЗП}}$	$V_{k_2}^{\text{СП}}$	$V_{k_2}^{\text{ДП}}$
5	Способность подхода/метода учитывать конъюнктуру рынка	K_3	$V_{k_3}^{\text{ЗП}}$	$V_{k_3}^{\text{СП}}$	$V_{k_3}^{\text{ДП}}$
6	Способность подхода/метода учитывать влияние ценообразующих факторов, присущих объекту и его аналогам	K_4	$V_{k_3}^{\text{ЗП}}$	$V_{k_3}^{\text{СП}}$	$V_{k_3}^{\text{ДП}}$
7	Сумма баллов по каждому подходу/методу		$V^{\text{ЗП}} = \sum_{i=1}^4 V_{k_i}^{\text{ЗП}}$	$V^{\text{СП}} = \sum_{i=1}^4 V_{k_i}^{\text{СП}}$	$V^{\text{ДП}} = \sum_{i=1}^4 V_{k_i}^{\text{ДП}}$
8	Сумма баллов по всем подходам/методам				

№ п/п	Подход к оценке	Обозначение критерия	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	2	3	4	5	9
9	Вес подхода/метода		$V_{ЗП} = V^{ЗП}/V$	$V_{СП} = V^{СП}/V$	$V_{ДП} = V^{ДП}/V$

10.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.

Для определения величин рыночной стоимости объектов оценки были применены затратный, доходный и элементы сравнительного подхода, давшие следующие результаты:

Таблица 20. - Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

№ п/п	Название объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	2	3	4	5
1	Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства. Общая площадь: 122200 кв.м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая (кадастровый номер: 50:16:0302012:532)	Не применялся	456 359 357	Не применялся

Поскольку расчёт величины рыночной стоимости объекта оценки произведён при помощи одного подхода, согласование результатов не требуется, а величина итоговой стоимости принимается путём округления результата.

10.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ВЕЛИЧИНЕ СОГЛАСОВАННОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства. Общая площадь: 122200 кв.м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая (кадастровый номер: 50:16:0302012:532), составляет **456 000 000 рублей**.

11. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.

Согласно Договору №16-орс от 03.09.2019 г., оценщик ИП Чехов К.О. произвёл расчёт величины рыночной стоимости объекта недвижимого имущества.

Цель оценки: определение величины рыночной стоимости объекта оценки.

Вид стоимости: рыночная.

Предполагаемое использование результатов оценки: для совершения сделки купли-продажи.

Дата оценки: 25.09.2019г.

По результатам произведённых расчётов можно сделать вывод, что величина итоговой рыночной стоимости объектов оценки с учетом округления составляет:

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для многоэтажного жилищного строительства. Общая площадь: 122200 кв.м. Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Ногинский, Городское поселение Ногинск, г. Ногинск, ул. Поселковая (кадастровый номер: 50:16:0302012:532), составляет **456 000 000 рублей**.

Оценщик ИП Чехов К.О. / Чехов К.О./



12. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

11. Нормативные документы.

- 11.1. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года
- 11.2. Письмо от 6 сентября 1990 г. N 14-Д
- 11.3. Письмо Госстроя РФ от 03.10.2001 N АШ-5360/10
- 11.4. Минстрой России Письмо № 17269-ХМ/09 от 03.06.2016 г.
- 11.5. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)

12. Специальная литература.

- 12.1. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты/ под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012 – 257 с.
- 12.2. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с. ISBN 5813700986. Стр. 313.
- 12.3. Власов А.Д., "Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях", журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации", №1(40), 2005 г.
- 12.4. Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: , Владимир, 2007. – 136 с.
- 12.5. Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с. Ссылка на интернет-источник: <http://www.studfiles.ru/preview/2481872/>.

13. Интернет-источники

- 13.1. Центр экономического анализа и экспертизы // <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>. Дата подготовки информации: декабрь 2012 г.
- 13.2. <http://www.market-pages.ru/ocenkamashin/18.html>
- 13.3. <http://minec.government-nnov.ru/?id=75133>
- 13.4. Русская служба ВВС, Великобритания. Автор: Артем Кречетников. Ссылка на источник: <http://inosmi.ru/social/20121230/203991321.html>. Дата подготовки информации: 30.12.2012 г.
- 13.5. Официальный сайт Министерства Экономического развития Российской Федерации. http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/doc20130724_01. Дата подготовки информации: 24.07.2013 г.
- 13.6. ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области «Нижегородская область в цифрах 2013» УДК 31(470.341) (058) ББК 65.9 (2 Рос-4 Ниж) ЯЗ Н60. Редакционная коллегия: Г.П. Полякова – Председатель редакционной коллегии. Л.В. Богаткова, В.Г. Горячева, Е.В. Груздева, Д.А. Дороничев, Б.В. Щуров Нижегородская область в цифрах. 2013: Крат. стат. сб. Н60/Нижегородстат - Нижний Новгород, 2013. - 416 с. ISBN 978-5-9902038-8-4.
- 13.7. http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#. Дата подготовки информации: 01.01.2013 г.
- 13.8. Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с. Ссылка на интернет-источник: <http://www.studfiles.ru/preview/2481872/>.

ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Объект-аналог №1


https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_20.34_ga_izhs_1659126657

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Поселений (ИЖС) В каталог Следующее

Участок 20.34 га (ИЖС)

450 000 000 ₪

Добавить в избранное Добавить заметку 29 августа в 18:58




8 985 970-39-93

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Avito с декабря 2013
Завершено 9 объявлений


№ 1659126657, 1828 (+10)



Площадь: 2034 сот.; Расстояние до города: 25 км

https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_20.34_ga_izhs_1659126657

Участок 20.34 га (ИЖС) 450 000 000 ₪ Алексей 8 985 970-39-93 Написать сообщение



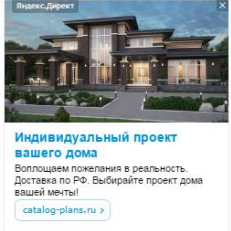

Площадь: 2034 сот.; Расстояние до города: 25 км

Московская область, городской округ Истра, территориальное управление Обуховское
Новорижское шоссе [Показать карту](#)

Земельный участок 50:08:0050404:149 расположен к западу от Москвы в 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Адрес ориентира: МО, Истринский р-н, с/пос. Обуховское, возле д. Покровское. Участок граничит с Новорижским ш. по направлению в Москву. В генплане Городского округа Истра отнесен к функциональной зоне О1 (общественно-деловая застройка) и Ж1 (зона многоквартирной жилой застройки). Рядом расположены коттеджные поселки Новорижский, Агаларов Эстейт, Миллениум парк, Княжье Озеро, Павловская Слобода, Гринфилд, Монтевилль, Риверсайд, Сампо, Аносино и другие. В III кв. 2019 г. рядом откроется дизайнерский аутлет 'Novaya Riga Outlet Village'. Недалеко находится складской комплекс Raven Russia, АЗС SHELL, садовый центр Imperial Garden. Есть возможность подключения к сетям. Земельный участок защищен шумозащитными экранами на всем протяжении границы участка и шоссе. В конце 2018 г. получено судебное решение о снижении кадастровой стоимости. Выполнена топографическая съемка.

[Поделиться](#)

Похожие объявления

https://www.avito.ru/pavlovskaya_sloboda/zemelnye_uchastki/uchastok_20.34_ga_izhs_1659126657

Данные Росреестра

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDBUsIwEP0az9mUVC3CAw6KAiC0H46aci0Ydq0EjH_96krYMX4GAmI3379r23ixK0R4lInJnRti

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	50:08:0050404:149
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	28.02.2006
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
Площадь:	203395
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1122838029,6
Дата определения стоимости:	15.04.2019
Дата внесения стоимости:	25.04.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Обуховское
Дата обновления информации:	21.09.2019
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

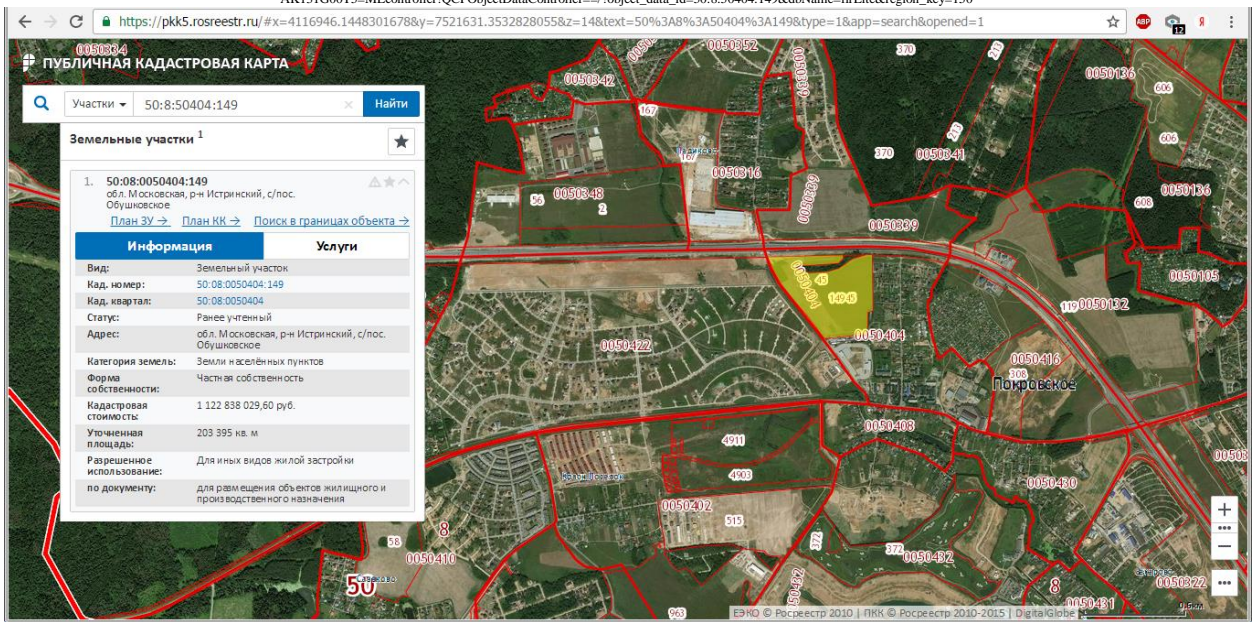
[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

СЕРВИСЫ

- [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)
- [Проверка состояния запроса online](#)
- [Проверка электронного документа](#)
- [Сервис формирования квитанции](#)
- [Публичная кадастровая карта](#)
- [Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

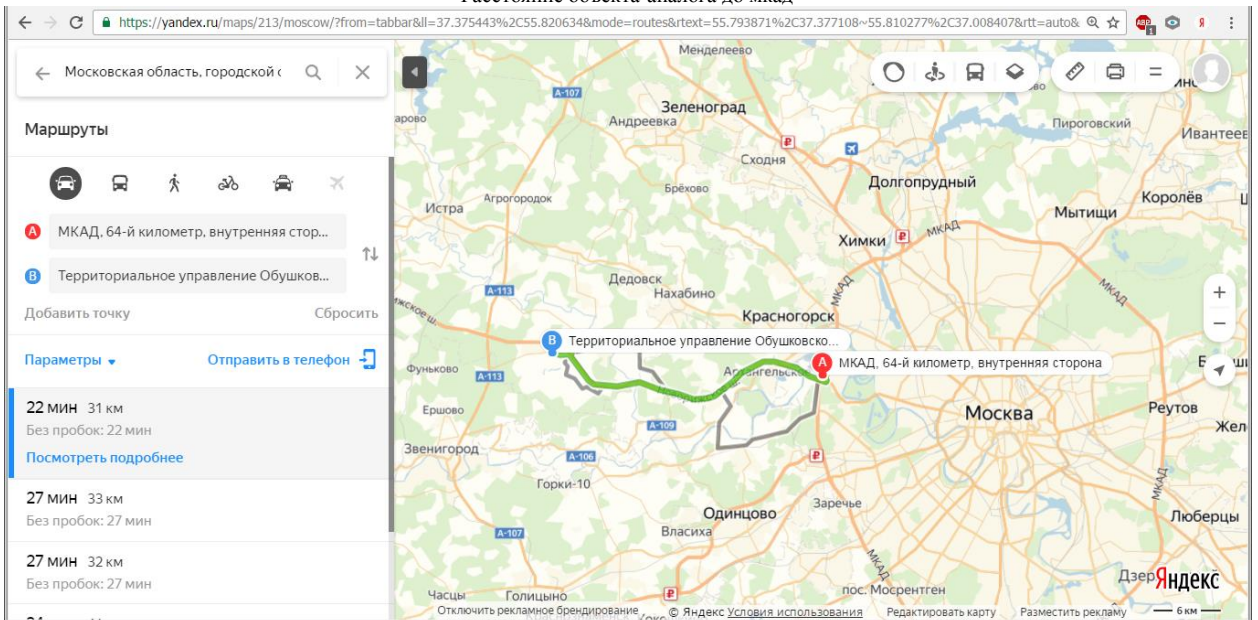
https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDBUsIwEP0az9mUVC3CAw6KAiC0H46aci0Ydq0EjH_96krYMX4GAmI3379r23ixK0R4lInJnRtiKla6Ok_t0viYzPCF4mV_jldAnusADPAFYhujiKmGFUKfeUfw83DhUXDzyVWLSXCD4CPeMoldyGEEK-JfISoLFarNgG4G8P68DAIAjN68Bq-V0XVZC03iO3gTTPOCen9I321dWq-G4HCZ2my93Lw2jW5mV5UGq3PI4GXZl1AQHMIYRmOAEAiQMSaR72qRe8H4jyTrPKjkrWhhmX0FNx2nqO1J9HTDEmb-

iQ7fhb1qBbC_Fo3hhdsK74cQKloCjsbYopRCdWz6uzYBfSFUNxWmWaKi9Rl6xlu0LmL3H26Hd3BbSbyLww5xkHW267sOyoXtPZqtWf5WjWjwc_XA4JCyoc!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AI
AK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=?object_data_id=50:8:50404:149&dbName=firLite®ion_key=150

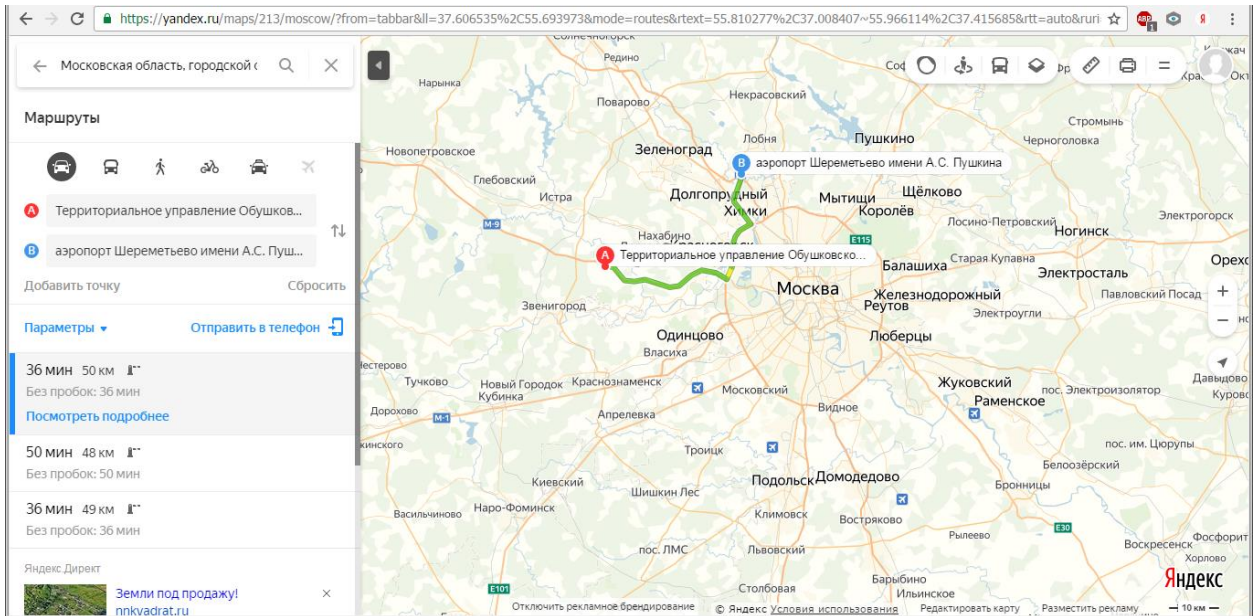


<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4116946.1448301678&y=7521631.3532828055&z=14&text=50%3A8%3A50404%3A149&type=1&app=search&opened=1>

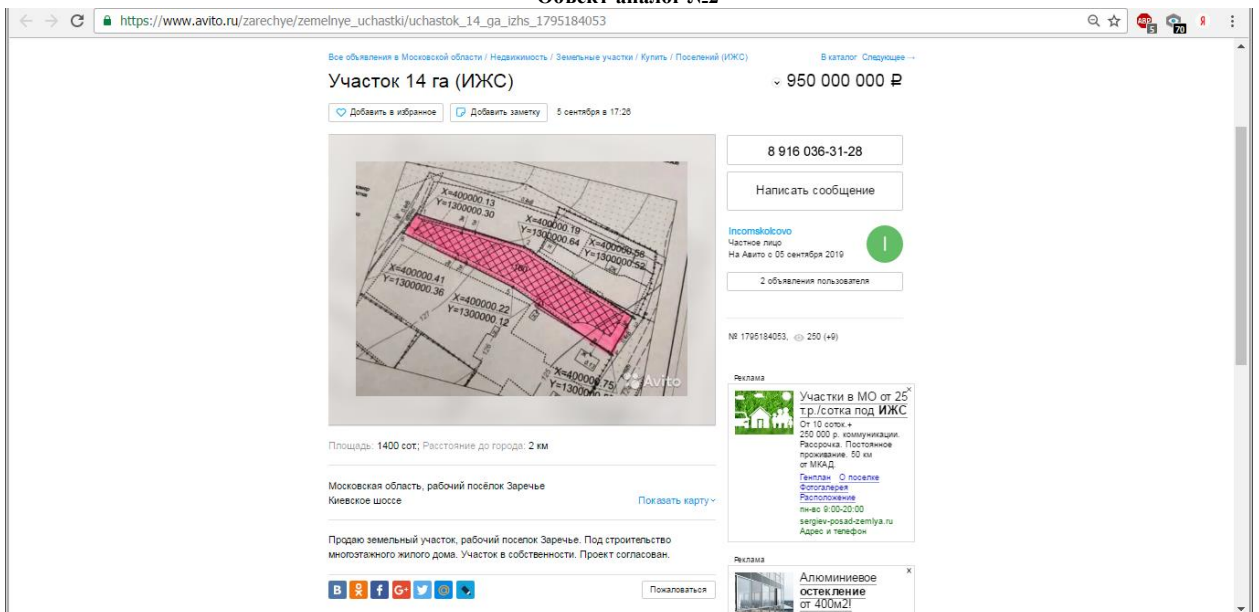
Расстояние объекта-аналога до мкад



Расстояние до аэропорта

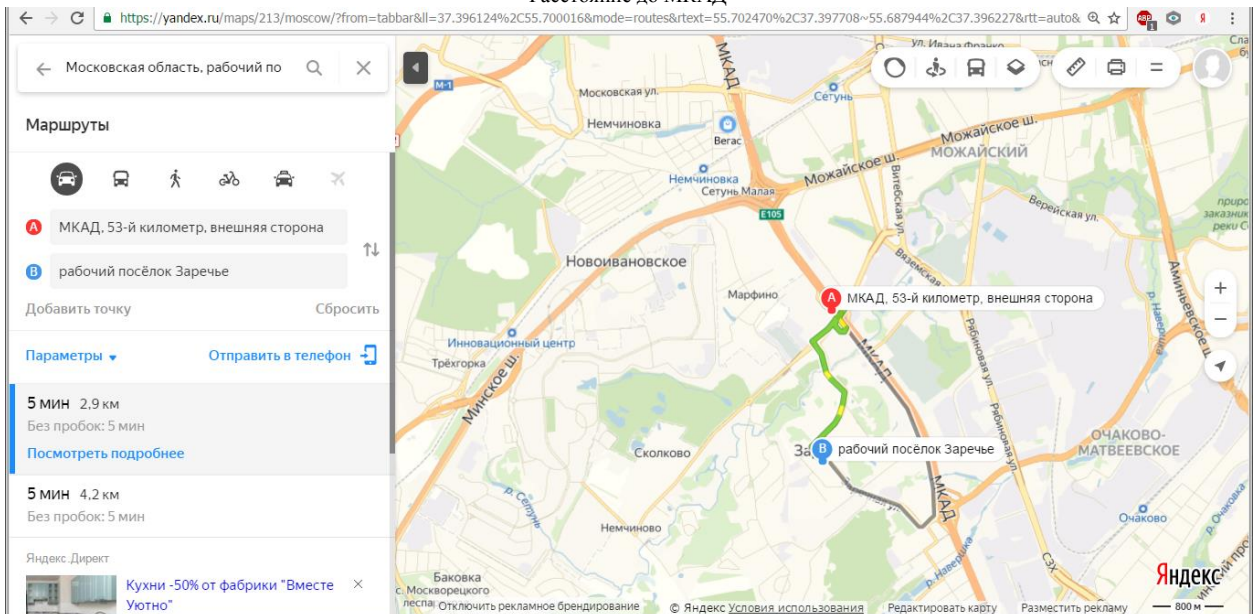


Объект-аналог №2

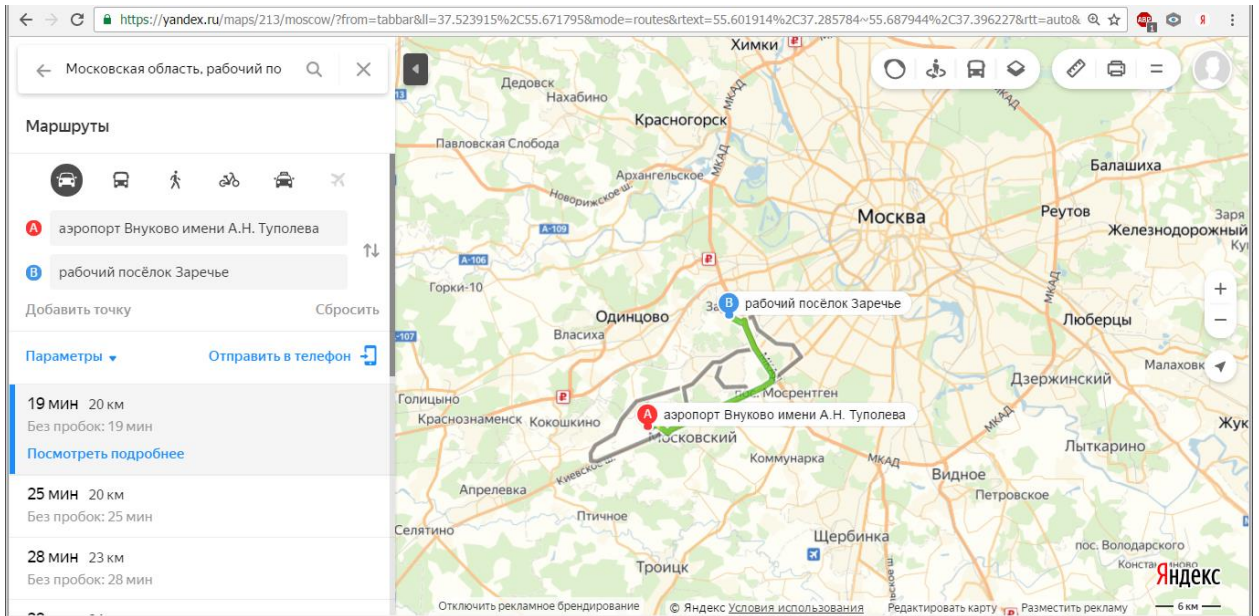


https://www.avito.ru/zarechye/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_izhs_1795184053

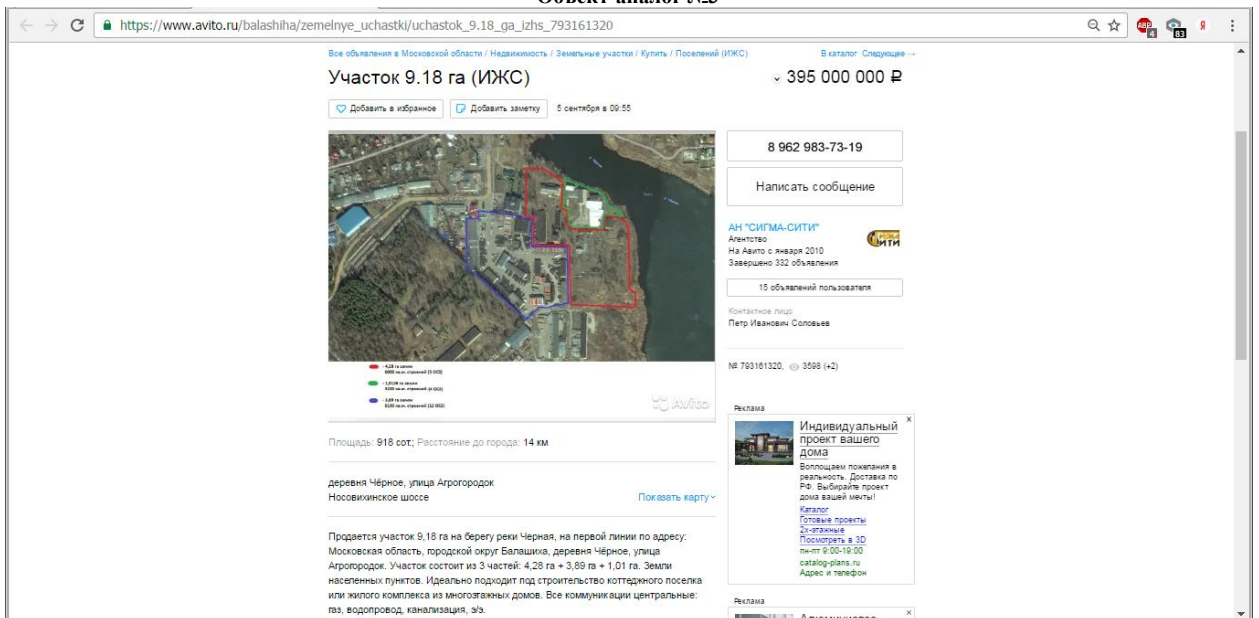
Расстояние до МКАД



Расстояние до аэропорта

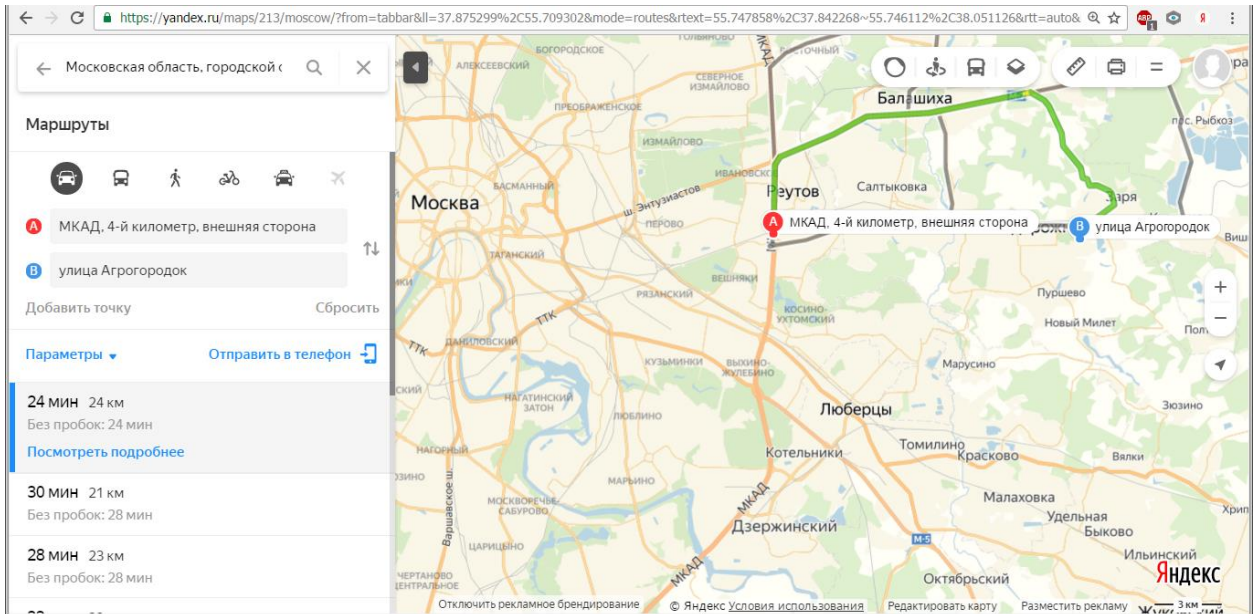


Объект-аналог №3

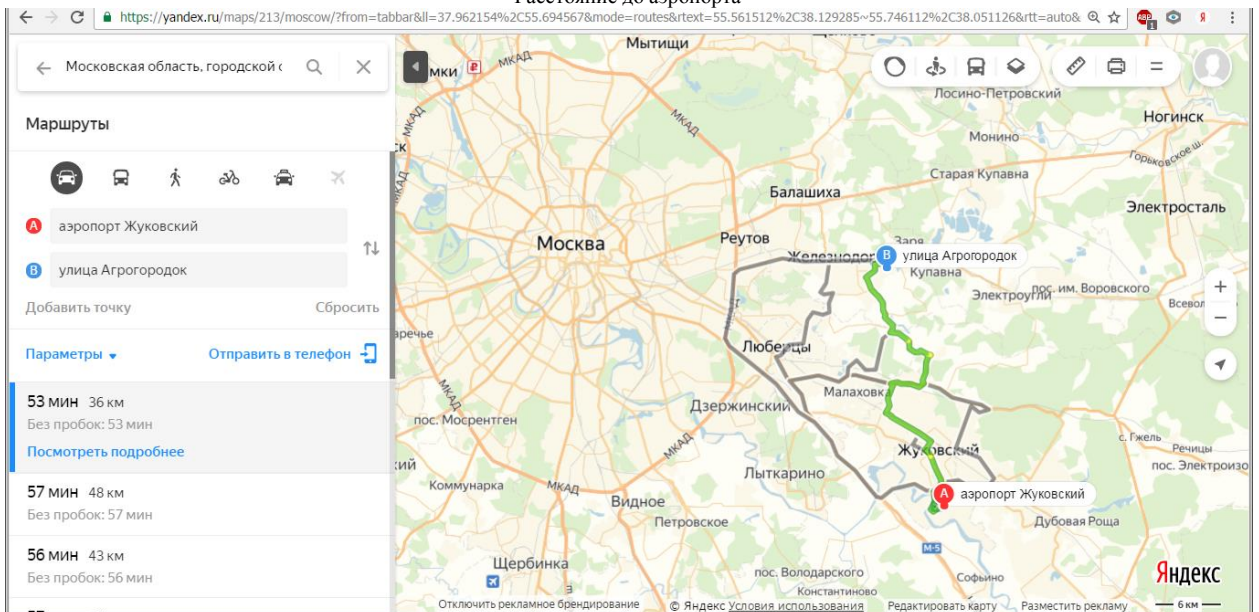


https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_9.18_ga_izhs_793161320

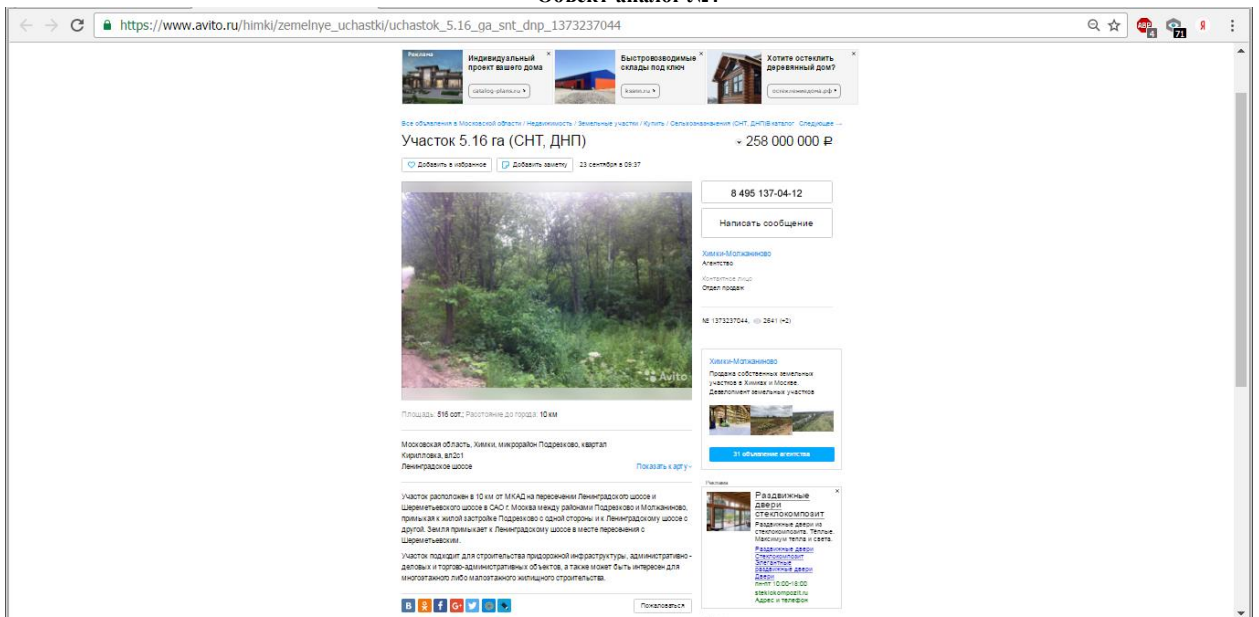
расстояние до мкад



Расстояние до аэропорта

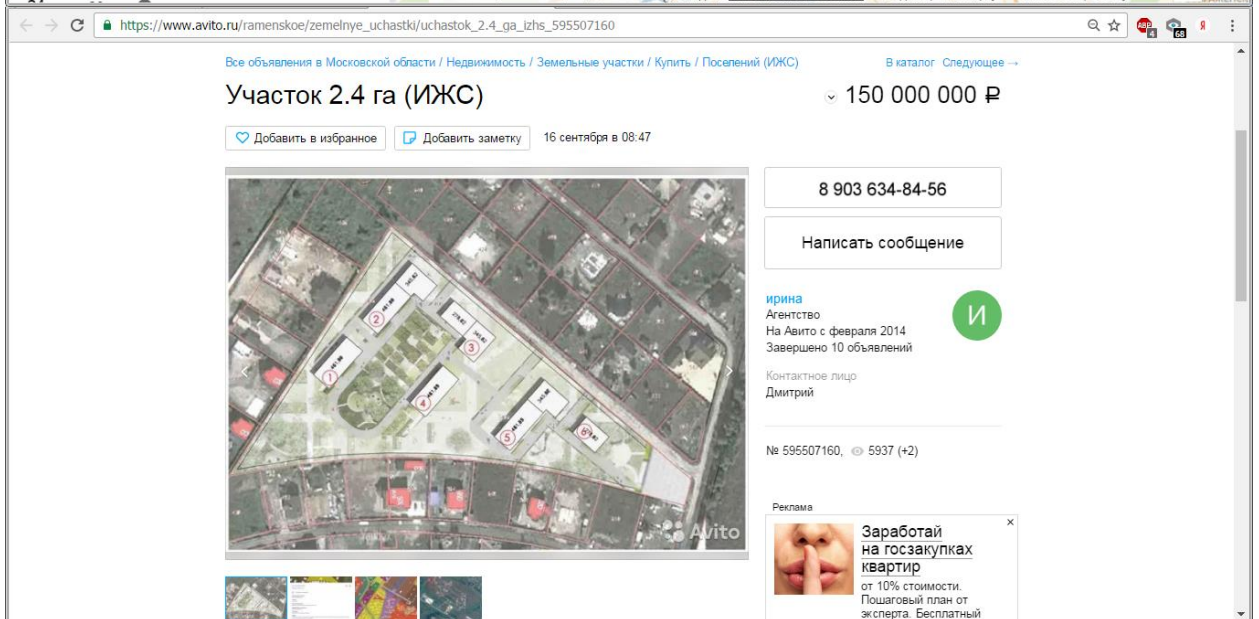
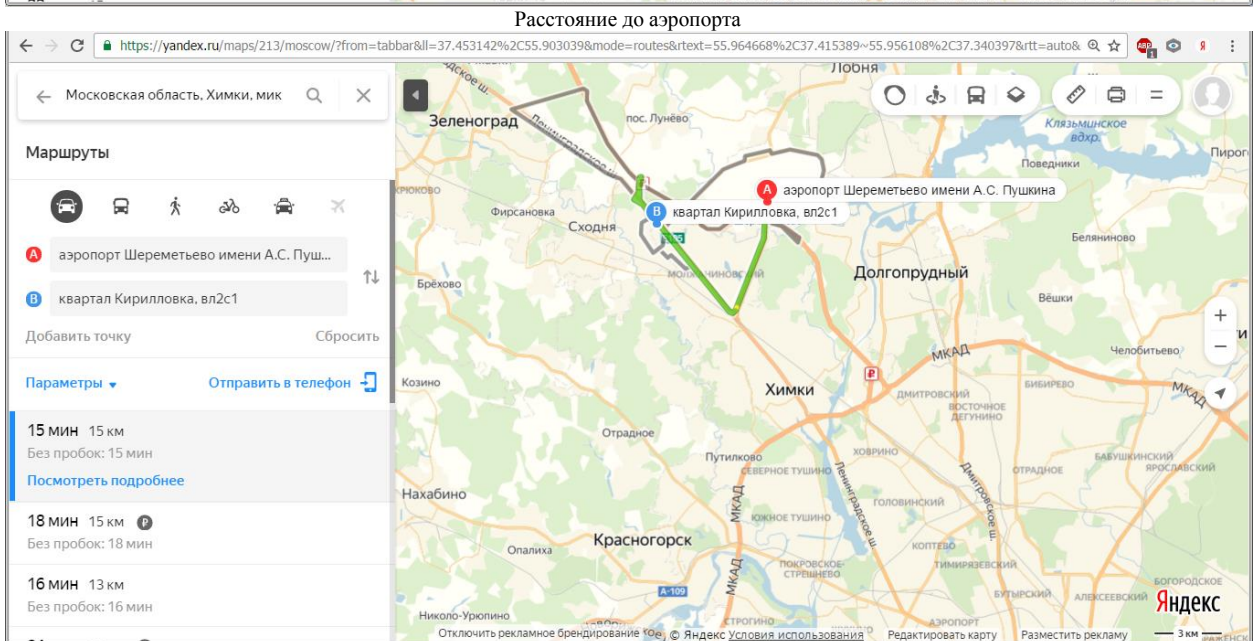
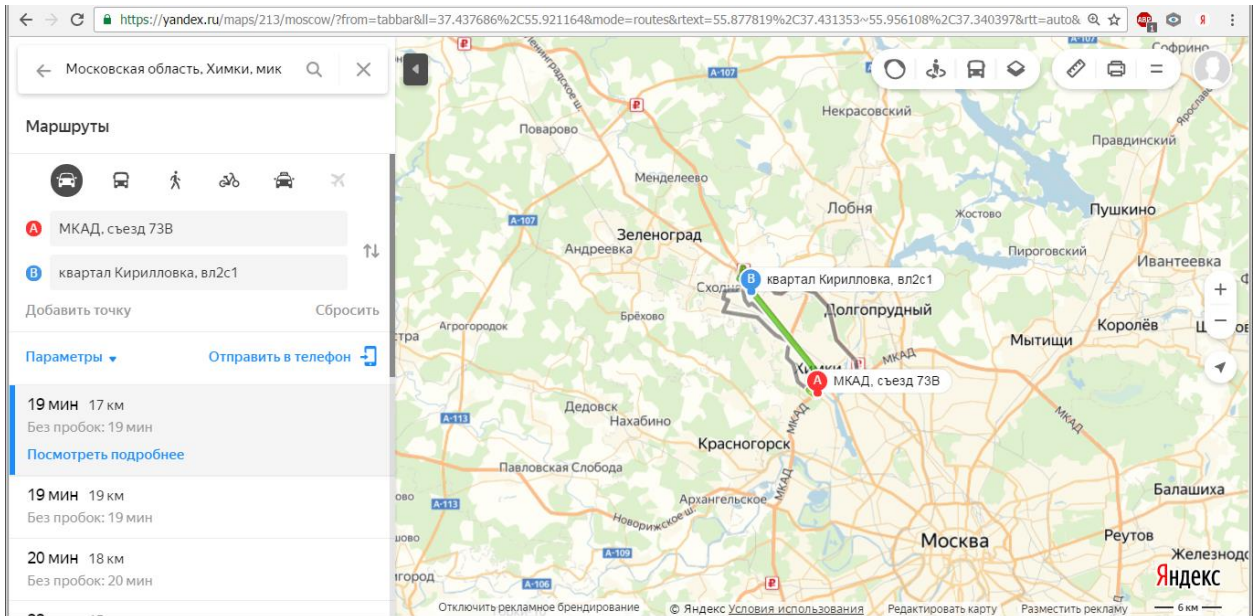


Объект-аналог №4



https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_5.16_ga_snt_dnp_1373237044

Расстояние до мкад



https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_izhs_595507160

Участок 2.4 га (ИЖС) 150 000 000 Р Дмитрий 8 903 834-84-86

Площадь: 240 сот; Расстояние до города: 27 км

Московская область, Раменское, Дергавская улица, 36
Егорьевское шоссе

Предлагаем Вам -ЗЕМЛЯ 2,4 Га - в Раменском - кадастровый номер 50.23.0020262.406, есть ГПЗУ
Рассмотрим вариант, как продажи так и соинвестирования: 30 млн. руб. +2500 м2 квартирами, взаимозачёт, обмен на стройматериалы, технику...

Категория земель - Земли поселений (земли населённых пунктов).
ВРИ по документу : Многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка).
Форма собственности - Частная собственность.
Московская обл., р-н Раменский, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 50.23.0020262

Предлагаемый к продаже земельный участок расположен в зоне активного развития городского строительства, в черте города Раменское на Донинском шоссе у северной окраины деревни Дергаво Московской области. Удаление от МКАД по Егорьевскому и Новорязанскому шоссе – 28 километров. В 3 км находится ж/д станция Раменское, до которой можно добраться пешком, или на любом автобусе, проходящем мимо поселка по Донинскому шоссе.

Рельеф участка ровный. Непосредственно по границе участка проходят газовые и электрические коммуникации. На удалении одного километра расположена Донинская электростанция, где согласно Генерального плана развития города Раменское имеется около четырех мегаватт свободных мощностей. Городская инфраструктура практически рядом. Зона рекреации – в шаговой доступности, до огромных лесных массивов – 300 метров, а на удалении одного километра находится большой зарыбленный пруд с площадью зеркала 35 гектаров. Транспортная доступность.

В отношении участка выполнены кадастровые работы, участок выделен в границах и поставлен на кадастровый учет.

Автономное освещение автодорог
Алюминиевое остекление от 400м2

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_izhs_595507160

Данные Росреестра

https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4259220.481689769&y=7478531.2493407745&z=16&text=50%3A23%3A0020262%3A406&type=1&app=search&opened=1

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:23:0020262:406

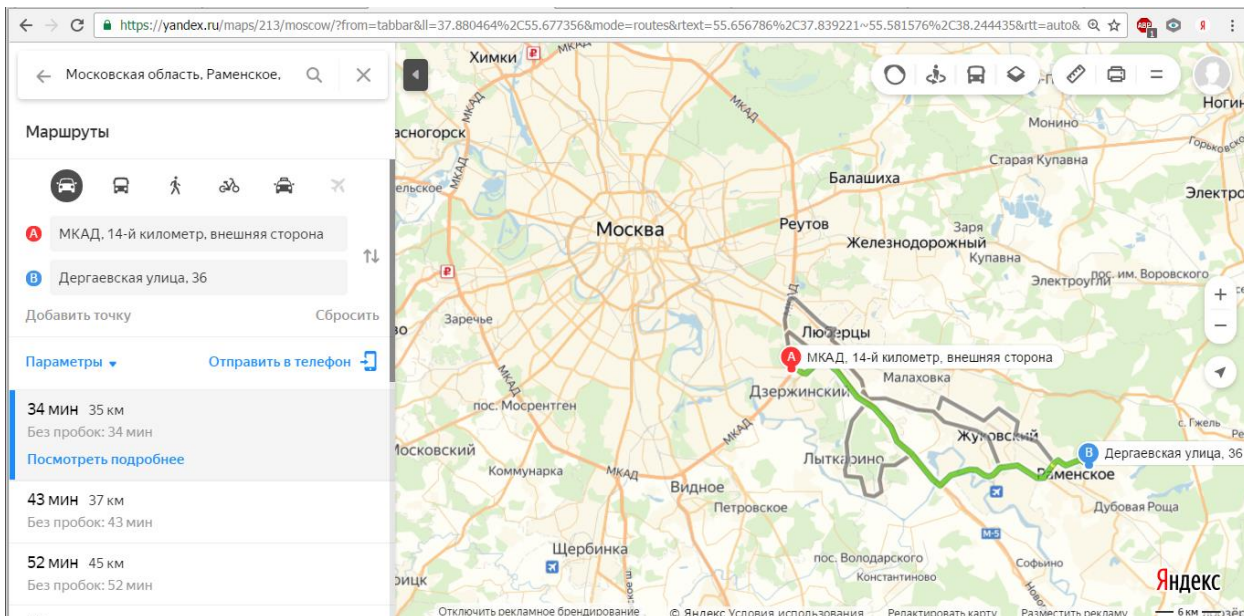
Земельные участки 1

1. 50:23:0020262:406
обл. Московская, р-н Раменский, городское поселение Раменское, земельный участок...
План ЗУ → План КК → Поиск в границах объекта →

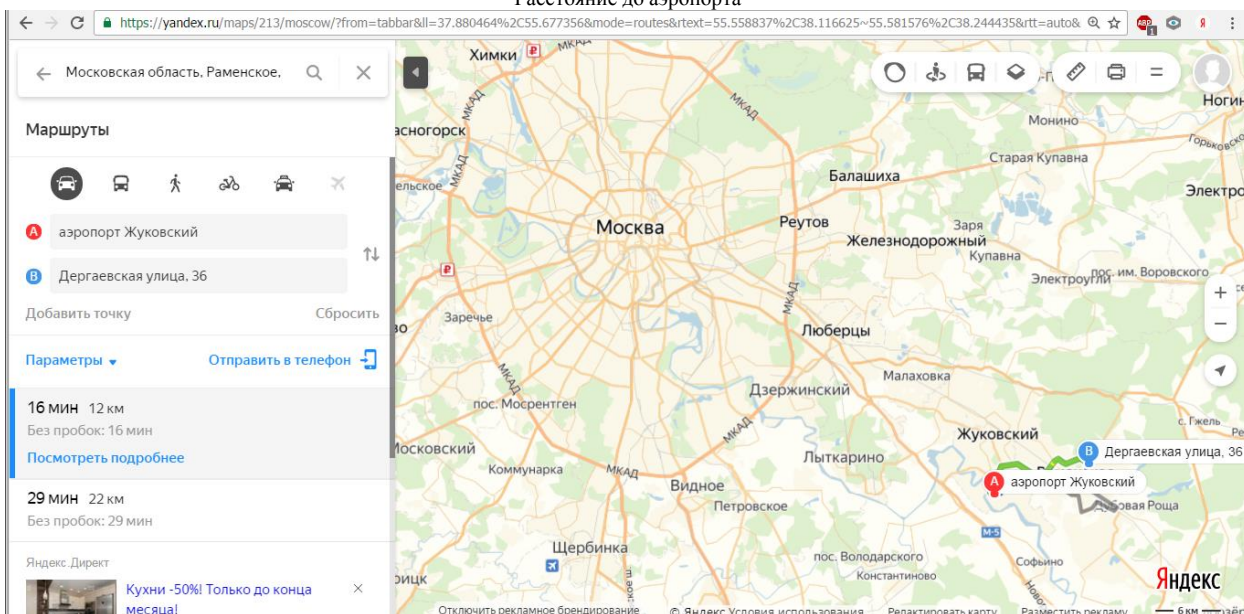
Информация	Услуги
Вид: Земельный участок	
Кад. номер: 50:23:0020262:406	
Кад. квартал: 50:23:0020262	
Статус: Учтенный	
Адрес: обл. Московская, р-н Раменский, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	
Категория земель: Земли населённых пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 150 443 449,42 руб.	
Уточненная площадь: 23 966 кв. м	
Разрешение на использование: Для многоэтажной застройки	
по документу: Многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка)	

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4259220.481689769&y=7478531.2493407745&z=16&text=50%3A23%3A0020262%3A406&type=1&app=search&opened=1>

Расстояние до МКАД



Расстояние до аэропорта



Информация об износе и устареваниях земельного участка

недвижимости, как железобетонный блок фундамента или капитальная стена.

Наиболее эффективное использование

Высказанные идеи диктуют новый критерий наилучшего, наиболее эффективного использования земли (ННЭИ). Классическое определение ННЭИ основывается на максимизации стоимости, приходящейся на земельный участок. Согласно предлагаемой модели на застроенный участок не приходится никакой стоимости, добавочная стоимость создается окружением участка и приходится на улучшения.

В соответствии с этим наилучшим и наиболее эффективным использованием будет такое использование земельного участка, при котором максимальна разница между рыночной стоимостью участка с улучшениями и остаточной стоимостью замещения улучшений.

Несмотря на то, что стоимость свободного участка также создавалась его окружением, вклад окружения в стоимость улучшений обязан быть больше стоимости незастроенного участка. Эффективная застройка более эффективно использует окружение, чем первоначальная строительная площадка. Собственно это и есть одно из возможных определений эффективной застройки.

Наиболее эффективной застройкой, т.е. наилучшим использованием данного земельного участка, является та застройка, которая наилучшим образом использует не земельный участок, а окружение. Таким образом, рыночная стоимость участка под застройку является нижней границей для оценки вклада окружения в стоимость конкретного улучшения, если оно эффективно.

Износ земельного участка

Предложенная модель позволяет по-новому взглянуть на износ земельного участка. В классической теории земля не изнашивается. Это очевидно в случае "большой и постоянной земли", в случае "маленькой и меняющейся земли" земля становится также подверженной всем видам износа.

Незастроенный участок, имеющий благоприятное окружение, как мы видели выше, приобретает стоимость. Очевидно участок, окружение которого ухудшается, теряет в стоимости по сравнению с аналогичными участками, окружение которых сохраняется или улучшается. Такое снижение стоимости участка может удовлетворительно описываться его внешним износом, который всегда является неустраняемым.

Разумеется, наличие или отсутствие износа при этом будет зависеть от того, как мы выберем первоначальную стоимость участка. Как мы установили ранее, стоимость голой пустой поверхности стремится к нулю. Если за начальный уровень стоимости земли принять нулевую стоимость, то, очевидно, износа земли не будет. Однако удобно за первоначальную стоимость принять стоимость незастроенного участка в типичном окружении.

Сельскохозяйственные участки могут подвергнуться обессоливанию или напротив засаливанию почв, заболачиванию, радиоактивному заражению, ветровой эрозии, сыву плодородного слоя и т.п. видам устранимого и/или неустраняемого функционального износа.

Устраняемый и неустраняемый Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), коммерческая эксплуатация которых по разным причинам невозможна.

Откуда берется стоимость

Так откуда же появляется дополнительная стоимость, приносимая в объект оценки его окружением и приписываемая ныне к стоимости права на землю? Не надо думать, что это просто разная стоимость или часть стоимости прав на окружающие улучшения. Это та дополнительная стоимость, которая появляется у всякой эффективной системы по сравнению со стоимостью исходных, составляющих эту систему элементов.

Жилые дома, школы, магазины, здания судов, асфальтированные дороги и водопровод, любые другие улучшения, будучи построенными для конкретных нужд, имеют стоимость равную своим остаточным стоимостям замещения, но, будучи объединены в систему, они повышают свою общую стоимость и стоимость всех своих элементов благодаря синергетическим эффектам.

Здание школы повышает стоимость расположенных поблизости жилых домов, жилые дома повышают стоимость магазинов, все это вместе влияет на стоимость производственных цехов, которые, в свою очередь, повышают стоимость жилых домов поблизости и снижают стоимость домов там, куда предприятие складировало отходы.

http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведённых коммуникаций

Оценка земельных участков, оценка стоимости земельного участка

<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

Статьи об оценке
Статьи по юриспруденции
Цели проведения оценки
Методики и методы оценки
Электронные учебники и методички
Словарь оценщика
Наши клиенты
Наши партнеры
Обмен ссылками
Сотрудничество
Инвестиции в бизнес
Региональные представители
Вакансии
ON-LINE СЕРВИСЫ
Квитанция на оплату
Форма обратной связи
Страница поиска

Оценка земельных участков всегда осуществляется исходя из того, насколько данный земельный участок может быть эффективен при использовании. Это значит, что оценка земельного участка определяется, исходя из такого использования, которое является наиболее вероятным во всех аспектах.

При этом возможно обоснованное деление земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Случаи оценки земельных участков:

1. Совершения разных сделок с одним и тем же объектом недвижимости
2. Определения начальной цены земли
3. Изъятия земельных участков
4. Внесения земельных участков в уставные капиталы компаний
5. Разработки а также осуществления инвестиционных проектов
6. В иных случаях

Оценка стоимости земельного участка со временем изменяется, поэтому оценка земельного участка проводится по состоянию на конкретную дату. При изменении целевого назначения участка (разрешенного использования) его рыночная стоимость также изменяется.

Оценка земельного участка проводится исходя из принципа наиболее эффективного использования земли. Это значит, что рыночную стоимость земельного участка определяют, исходя из такого использования участка, которое является наиболее вероятным, физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям действующего законодательства и финансово осуществимым, что в результате дает максимальную расчетную величину оценки стоимости земельного участка.

Оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство объектов недвижимости. Немаловажным фактором при определении рыночной стоимости земли, при условии застройки земельного участка улучшениями, являются данные инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий, позволяющие определить состав, состояние и свойства грунтов и данные о ситуации и рельефе местности, необходимые для прогнозирования возможного строительства а также затрат связанных со строительством на земельных участках.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

1. Транспортные подъездные пути – 5-15%
2. Электроэнергия – 10-20%
3. Газоснабжение – 10-25%
4. Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

(Обзор был подготовлен ООО "Центр Экономического Анализа и Экспертизы" по итогам 2012 года на основании исследований компаний, специализирующихся на продаже и развитии загородной недвижимости. При подготовке аналитических материалов использовалась информация по продаже земельных участков расположенных в Московской, Владимирской, Калужской, Тверской, Тульской, Рязанской, Воронежской и Ярославской областях. А так же информация по средним значениям стоимости строения подъездных путей, подключения коммуникаций (электричество, газ, канализация), стоимость бурения скважины и т.д.)

Сведения относительно зависимости стоимости земельного участка от наличия подведенных коммуникаций указанных на нашем сайте могут быть так же применены при определении рыночной стоимости земельных участков на 2012 год в районах граничащих с Московской, Владимирской, Калужской, Тверской, Тульской, Рязанской, Воронежской и Ярославской областями.

Судебная землеустроительная экспертиза

Если Вы хотите провести оценку стоимости земельных участков, Вы можете обратиться к нам, используя **контактную информацию**. Звоните, поможем!

Републикация материалов сайта без прямой активной ссылки запрещена!

с 10:00 до 18:00
Норильск (3919) 46-73-66
Курск (4712) 51-73-24
По Всей РФ
тел.: (495) 766-06-78
Мы всегда рады предложить Вам свои услуги в любом уголке нашей страны!
ocenka@ceae.ru

<http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFARV)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGOVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVS)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Чехова Кирилла Олеговича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Чехов Кирилл Олегович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 008473

«26» апреля 2013г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

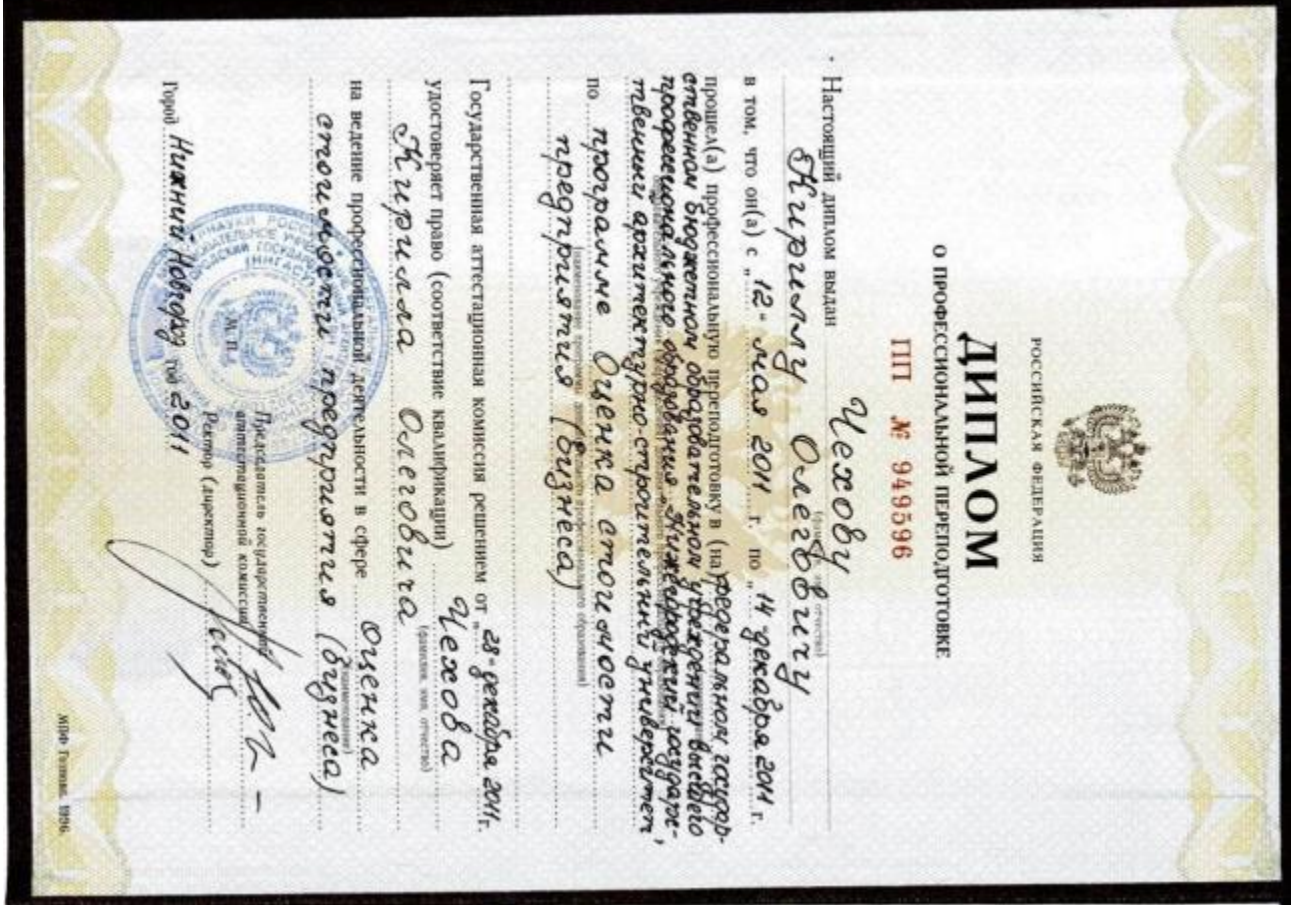
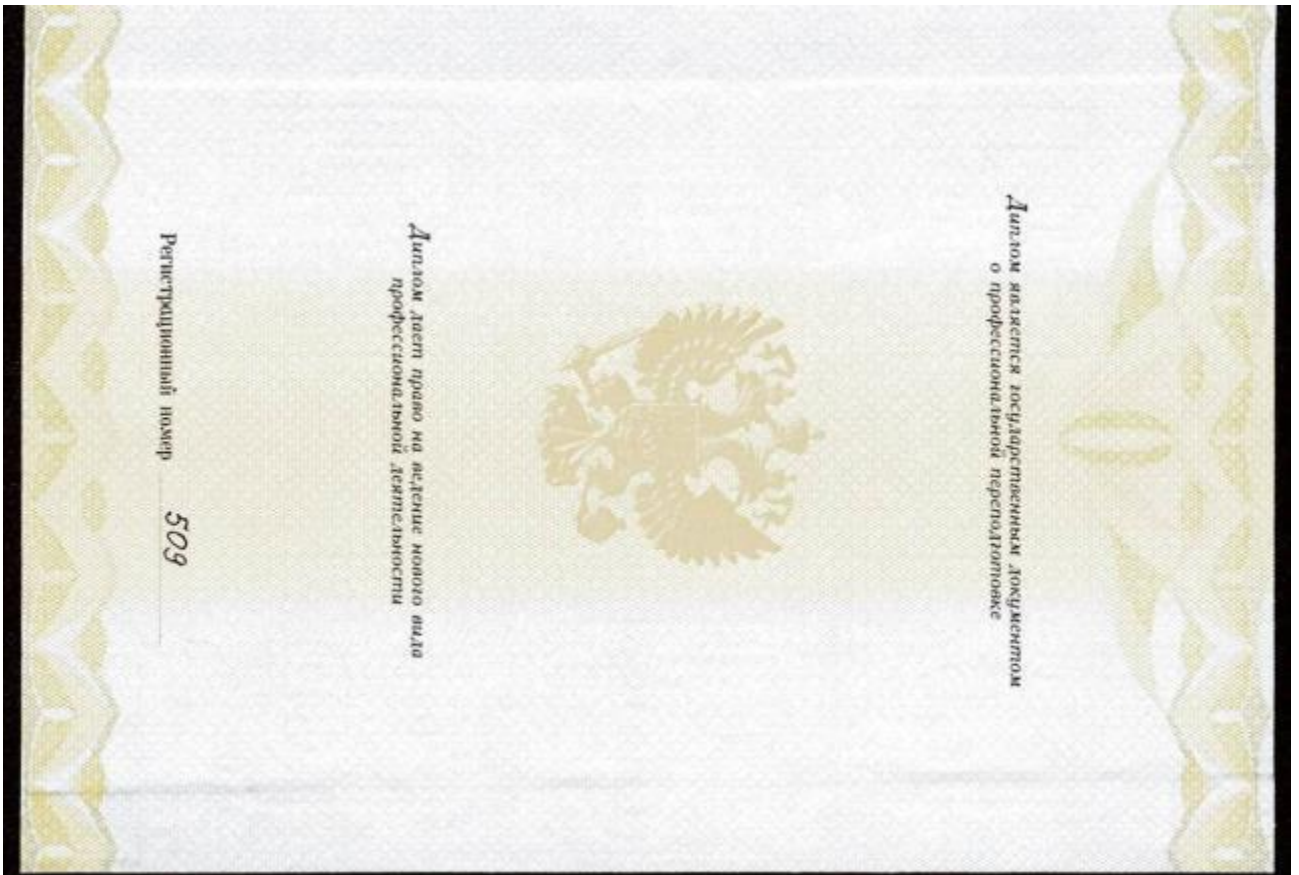
Данные сведения предоставлены по состоянию на 19 октября 2016 г.

Дата составления выписки «19» октября 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова







**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Чехов Кирилл Олегович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 2213 № 141731, выдан 12.11.2013г.
УФМС России по Нижегородской области
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 26 » апреля 2013г., регистрационный № 008473

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

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

Президент



С.А. Табакова

0022097 *



ДОГОВОР (ПОЛИС)

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-015976/19**

«22» марта 2019 г.

г. Нижний Новгород

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Чехов Кирилл Олегович Паспортные данные: 2213, 141731, УФМС России по Нижегородской области, 12.11.2013 г.
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «25» марта 2019 года по «24» марта 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 6 000,00 (Шесть тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 25.03.2019г. При неуспехе страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
СТРАХОВАТЕЛЬ: Чехов Кирилл Олегович От Страхователя: 	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах» От Страховщика:  Белобובה Л.А. Главный специалист отдела страхования партнерства Филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области №18 На основании Доверенности №18 от 07.12.2018г. 

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 013717-3

« 04 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Чехову Кириллу Олеговичу

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

от « 04 » июля 20 18 г. № 76

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июля 20 21 г.

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 3 из 7

Земельный участок		Инд. объект недвижимости	
Лист № 27.03.2019	Градус 2	Всего листов район 4854	Всего листов выписки
№ 50/016/001/2019-4/854			
Кадастровый номер:	50.16.0302012.532		
ИНС:	Ипотeka		
дата государственной регистрации:	13.12.2013		
номер государственной регистрации:	50-50-16/0872013-499		
4.1.3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка:	30.06.2016		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение участка:	Участник долевого строительства по договору участия в долевом строительстве		
основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 25.11.2013 №001/0, дата регистрации 13.12.2013, №05-50-16/0872013-499		
ИНС:	Ипотeka		
дата государственной регистрации:	13.12.2013		
номер государственной регистрации:	50-50-16/0872013-113		
4.1.4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка:	30.06.2016		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение участка:	Участник долевого строительства по договору участия в долевом строительстве		
основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 25.11.2013 №001/8, дата регистрации 13.12.2013, №05-50-16/0872013-113		
ИНС:	Ипотeka		
дата государственной регистрации:	16.12.2013		
номер государственной регистрации:	50-50-16/0872013-900		
4.1.5 срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка:	30.06.2016		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение участка:	Участник долевого строительства по договору участия в долевом строительстве		
основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 25.11.2013 №001/1, дата регистрации 16.12.2013, №05-50-16/0872013-900		

МП

ВЕДУЩИЙ ЭКСПЕРТ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 4 из 7

Земельный участок		Инд. объект недвижимости	
Лист № 27.03.2019	Градус 2	Всего листов район 4854	Всего листов выписки
№ 50/016/001/2019-4/854			
Кадастровый номер:	50.16.0302012.532		
ИНС:	Ипотeka		
дата государственной регистрации:	17.12.2013		
номер государственной регистрации:	50-50-16/0872013-058		
4.1.6 срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка:	30.06.2016		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение участка:	Участник долевого строительства по договору участия в долевом строительстве		
основание государственной регистрации:	Договор участия в долевом строительстве от 25.11.2013 №001/6, дата регистрации 17.12.2013, №05-50-16/0872013-058		
ИНС:	Ипотeka		
дата государственной регистрации:	05.09.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-16/0327012-138		
4.1.7 срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка:	30.06.2014		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение участка:	Договор долевого участия в строительстве от 03.2012г., прок. л/решения ОДСУ участнику не выданы		
основание государственной регистрации:	Участник долевого строительства по договору участия в долевом строительстве		
ИНС:	Ипотeka		
дата государственной регистрации:	05.09.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-16/0327012-138		
4.1.8 срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка:	30.06.2014		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение участка:	Договор участия в долевом строительстве от 16.01.2012 №11512НН1313, дата регистрации 05.09.2012, №05-50-16/0327012-138		
основание государственной регистрации:	Участник долевого строительства по договору участия в долевом строительстве		
ИНС:	Ипотeka		
дата государственной регистрации:	20.11.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-16/0862012-396		
4.1.9 срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка:	30.06.2014		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение участка:	Договор долевого участия в строительстве от 20.11.2012г., прок. л/решения ОДСУ участнику не выданы		
основание государственной регистрации:	Участник долевого строительства по договору участия в долевом строительстве		
ИНС:	Ипотeka		
дата государственной регистрации:	20.11.2012		
номер государственной регистрации:	50-50-16/0862012-396		

МП

ВЕДУЩИЙ ЭКСПЕРТ

file:///C:/Users/VLAD/AppData/Local/Temp/Ran\$D190.040/QU_16_50-0016-001--43... 27.03.2019

file:///C:/Users/VLAD/AppData/Local/Temp/Ran\$D190.040/QU_16_50-0016-001--43... 27.03.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 6 из 7

Земельный участок		Итого листов выписки	
Лист №	Радикал №	Всего листов радиуса №	Всего листов выписки
27.03.2019	М 50:01:001/2019-0354		
Кадастровый номер: 50:16:002012:532			
ИНС:	Иркутск		
дата государственной регистрации:	23.07.2013		
номер государственной регистрации:	50:50:16050/2013-558		
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка в Едином государственном реестре недвижимости:	с 23.10.2013 по 06.2016		
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка в Едином государственном реестре недвижимости:	с 07.10.2013 по 06/07/18, дата регистрации: 23.10.2013, №50-50-16050/2013-558		
ИНС:	Иркутск		
дата государственной регистрации:	28.10.2013		
номер государственной регистрации:	50-50-16077/2013-074		
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка в Едином государственном реестре недвижимости:	30.06.2016		
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Участником долевого строительства по договору участия в долевом строительстве		
5. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости ограничений по использованию участка:	Договор участия в долевом строительстве от 25.09.2013 №600/19, дата регистрации: 23.10.2013, №50-50-16077/2013-074		
6. Сведения об участии в государственном реестре недвижимости без обеспечения в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ РЕЕСТРА		Датировано: А. В.	

МП

file:///C:/Users/VLAD/AppData/Local/Temp/Ran\$D190.040/QU_16_50-001-6-001--43... 27.03.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 5 из 7

Земельный участок		Итого листов выписки	
Лист №	Радикал №	Всего листов радиуса №	Всего листов выписки
27.03.2019	М 50:01:001/2019-0354		
Кадастровый номер: 50:16:002012:532			
ИНС:	Иркутск		
дата государственной регистрации:	23.07.2013		
номер государственной регистрации:	50:50:16050/2013-086		
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка в Едином государственном реестре недвижимости:	с 23.07.2013		
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Участником долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
5. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости ограничений по использованию участка:	Договор участия в долевом строительстве от 19.06.2013 №14-1906/НН-9-3, дата регистрации: 23.07.2013, №50-50-16050/2013-086		
ИНС:	Иркутск		
дата государственной регистрации:	23.07.2013		
номер государственной регистрации:	50:50:16050/2013-089		
4.1.10. срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка в Едином государственном реестре недвижимости:	с 23.07.2013		
4.1.10. срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Участником долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
5. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости ограничений по использованию участка:	Договор участия в долевом строительстве от 19.06.2013 №13-1906/НН-9-3, дата регистрации: 23.07.2013, №50-50-16050/2013-089		
ИНС:	Иркутск		
дата государственной регистрации:	23.07.2013		
номер государственной регистрации:	50:50:16050/2013-088		
4.1.11. срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка в Едином государственном реестре недвижимости:	с 23.07.2013		
4.1.11. срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка в Едином государственном реестре недвижимости:	Участником долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве		
5. Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости ограничений по использованию участка:	Договор участия в долевом строительстве от 19.06.2013 №12-1906/НН-7-1, дата регистрации: 23.07.2013, №50-50-16050/2013-088		
ВЕДУЩИЙ РЕЕСТРА		Датировано: А. В.	


МП

file:///C:/Users/VLAD/AppData/Local/Temp/Ran\$D190.040/QU_16_50-001-6-001--43... 27.03.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Стр. 7 из 7

Рядом 3

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

Земельный участок		Итого площадей:	
Лист №	Рядом 3	Итого листов в выписке	Итого листов в выписке
77.03.2019	№ 50/016/001/2019-4/054		
Классификационный номер:	5016.03.001/2.532		
Линия (линии), с(от) земельного участка			
			
Масштаб 1:		Единицы измерения:	
80/1000000		м	
Дата выписки:		Дата приема:	
27.03.2019		27.03.2019	

МП:

file:///C:/Users/VLAD/AppData/Local/Temp/Ran\$D190.040/QU_16_50-0016-001--43... 27.03.2019