

34/02/2021 от 20 февраля 2021 года

г. Рязань

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА
(первичная судебная экспертиза)

Производство экспертизы: начато в 14 ч. 00 мин. «26» января 2021 года, окончено в 16 ч. 00 мин. «20» февраля 2021 года.

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Я, эксперт общества с ограниченной ответственностью «Независимый центр оценки и экспертиз», эксперт Бушков Андрей Юрьевич получил Определение суда о назначении экспертизы по административному делу №3а-1891/2020 по административному исковому заявлению ООО «Трейдинвест» к Министерству имущественных отношений Московской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости и материалы административного дела для выполнения заключения.

Мне разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст. 49 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Об уголовной ответственности, предусмотренной ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, за дачу заведомо ложного заключения, а также об ответственности за сохранность материалов административного дела предупрежден.

Бушков Андрей Юрьевич

(Ф.И.О. эксперта и ответственного за сохранность материалов административного дела)

(подпись)

«26» января 2021 г.

Эксперт Бушков Андрей Юрьевич, имеет высшее образование, квалификация – экономист-менеджер, кандидат экономических наук, имеющий диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (ПП № 346892 от 05.04.2003г.).

Стаж экспертной работы в области судебно-экономической экспертизы – 16 лет, член Экспертного Совета Общероссийской общественной организации Русское общество оценщиков, кандидат экономических наук.

На основании определения суда о назначении экспертизы, вынесенном 28 декабря 2020 года судьей Московского областного суда Смышляевой О.В. в ходе рассмотрения дела №3а-1891/2020, произвел судебную экспертизу.

«20» февраля 2021 года

А.Ю. Бушков

/подпись/

Обстоятельства дела:

ООО «Трейдинвест» обратилось в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащего на праве собственности объекта недвижимости. Просило установить кадастровую стоимость земельного участка, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2018 года.

Представлен отчет об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости, подготовленный оценщиком ООО «Аудитпартнер».

Представитель административного истца и заинтересованных лиц в судебном заседании просил назначить судебную оценочную экспертизу ООО «Независимый центр оценки и экспертиз».

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области в судебное заседание не явился, извещен, просил рассмотреть дело в его отсутствие. Представил письменные объяснения, в которых указал, что отчет оценщика оспаривают, не возражал против назначения судебной экспертизы. Выбор экспертного учреждения оставил на усмотрение суда, предложил кандидатуры экспертов.

Иные участники процесса в суд не явились, извещены.

Выслушав явившегося лица, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в случае возникновения в ходе рассмотрения административного дела вопросов, требующих специальных знаний, суд назначает экспертизу, которая может быть поручена экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Принимая во внимание расхождение между кадастровой стоимостью объекта недвижимости, принадлежащего административному истцу, и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленным оценщиком, суд полагает необходимым назначить по делу экспертизу для проверки данного отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, и для определения действительной рыночной стоимости объекта недвижимости.

С учетом требований ст. ст. 14, 78 КАС РФ, принимая во внимание характер спорных правоотношений, обстоятельства дела, в целях объективного, полного и правильного рассмотрения дела, суд полагает необходимым поручить ее проведение ООО «Независимый центр оценки и экспертиз».

Вопросы экспертам, которые предложены сторонами, суд учитывает, однако окончательный круг вопросов определяет исходя из обстоятельств, подлежащих доказыванию по данному делу.

Расходы по проведению судебной оценочной экспертизы суд возлагает на административного истца.

Однако, в соответствии с ч. 1 ст. 49 КАС РФ эксперт или государственное судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от проведения порученной им экспертизы в

установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны, на которую судом возложена обязанность по оплате расходов, связанных с проведением экспертизы, произвести оплату экспертизы до ее проведения.

Согласно ч. 12 ст. 49 КАС РФ в случае невыполнения требования суда о представлении экспертом своего заключения в суд в срок, установленный определением о назначении экспертизы, при отсутствии мотивированного сообщения государственного судебно-экспертного учреждения или эксперта о невозможности своевременного проведения экспертизы либо о невозможности проведения экспертизы по причинам, указанным в частях 7 и 8 настоящей статьи, а также в случае невыполнения указанного требования ввиду отсутствия документа, подтверждающего предварительную оплату экспертизы, судом на руководителя государственного судебно-экспертного учреждения или виновного в таких нарушениях эксперта налагается судебный штраф в порядке и размере, установленных статьями 122 и 123 настоящего Кодекса.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, положения ч. 5 ст. 77 КАС РФ в случае уклонения стороны от участия в экспертизе, непредставления экспертам необходимых документов и материалов для исследования и в иных случаях, если по обстоятельствам административного дела без участия этой стороны экспертизу провести невозможно, суд в зависимости от того, какая сторона уклоняется от экспертизы, а также какое для данной стороны экспертиза имеет значение, вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза была назначена, установленным или опровергнутым.

Руководствуясь ст. ст. 77, 78, 109, 198, 199 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

О П Р Е Д Е Л И Л:

назначить по административному делу судебную оценочную экспертизу, на разрешение которой поставить вопросы:

1. Допущено ли оценщиком при составлении отчета об оценке объекта недвижимости нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости?

2. В случае если оценщиком при составлении указанного отчета допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости, определить по состоянию на 01.01.2018 рыночную стоимость объекта недвижимости - земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г.

Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им. Ленина», кадастровый номер 50:53:0020105:38, площадью 695 000 кв.м?

Проведение судебной экспертизы поручить ООО «Независимый центр оценки и экспертиз».

Предупредить эксперта об уголовной ответственности, предусмотренной ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, а также о наложении судебного штрафа в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 49 КАС РФ.

Разъяснить эксперту иные права и обязанности, предусмотренные ст. 49 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Заключение должно содержать расписку о том, что эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Обязать истца предоставить доступ экспертам для осмотра объекта недвижимости.

Экспертное заключение должно быть составлено в течение 30 календарных дней со дня получения материалов дела.

Экспертиза проводилась по адресу: г. Рязань, ул. Вокзальная, д.85

На экспертизу предоставлены:

Исследуемые документы:

1. Материалы дела №3а-1891/2020.
2. Определение Московского областного суда по делу №3а-1891/2020 от 28 декабря 2020г.

Перед экспертом поставлены вопросы:

/редакция, изложенная в определении о назначении экспертизы, лексика и орфография оригинала/

1. Допущено ли оценщиком при составлении отчета об оценке объекта недвижимости нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости?

2. В случае если оценщиком при составлении указанного отчета допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости, определить по состоянию на 01.01.2018 рыночную стоимость объекта

недвижимости - земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им. Ленина», кадастровый номер 50:53:0020105:38, площадью 695 000 кв.м.

При исследовании были использованы:

1. Материалы дела №3а-1891/2020;
2. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. I – IV.
4. Кодекс административного судопроизводства РФ.
5. Федеральный Закон «О внесении изменений в гражданский кодекс РФ и Федеральный Закон «О введении в действие части первой гражданского кодекса РФ от 16.04.2001 г.» №45-ФЗ;
6. Изменение в Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», касающееся главы 17, принятое Государственной Думой 21 марта 2001 года и одобренное Советом Федерации 4 апреля 2001 года.
7. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31 мая 2001 года №73-ФЗ.
8. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 - ФЗ от 29 июля 1998 года.
9. Федеральные Стандарты Оценки, утвержденные Министерством экономического развития РФ:
 - ФСО №1 – «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
 - ФСО №2 – «Цель оценки и виды стоимости»;
 - ФСО №3 – «Требования к отчету об оценке»;
 - ФСО № 4 – «Определение кадастровой стоимости»;
 - ФСО № 7 – «Оценка недвижимости»;
10. «Оценка недвижимости». Учебник /под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М. Финансы и статистика, 2009.
11. Эконометрика: учебник / Под ред. И.И. Елисеевой. – М.: Финансы и статистика, 2001. – 344с.
12. Магнус Я.Р., Катышев П.К., Пересецкий А.А. Эконометрика. Начальный курс: Учеб. – 5-е изд., испр.- М.: Дело, 2001 – 400с.
13. Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220с.
14. Доугерти К. Введение в эконометрику: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2001. – XIV, 402с. - (Серия «Университетский учебник»).
15. Справочник расчетных данных, НЦПО, Москва, 2017

16. Справочник оценщика недвижимости, Н.Новгород, 2017г.

При производстве экспертизы использовалось следующее оборудование и приборы:

- ноутбук – Lenovo T400;
- принтер HP LaserJet P1606;

а также следующее программное обеспечение:

- Microsoft OfficeExcel 2010;
- Microsoft OfficeWord 2010;
- AdobeReader X.

Сведения о лицах, присутствующих при проведении экспертизы:

Иные лица при подготовке экспертного заключения не присутствовали.

ИССЛЕДОВАНИЕ
По первому вопросу

Вопрос:

Допущено ли оценщиком при составлении отчета об оценке объекта недвижимости нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости?

Сведения об отчете об оценке

Сведения об отчете № 191210 от 27.12.2019 г.

Объект оценки	Земельный участок с кад. № 50:53:0020105:38, общей площадью 695 000 кв.м, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома средней этажности, расположенный по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им Ленина»
Имущественные права на объект оценки:	Собственность ООО «Трейд Инвест»
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для представления в судебные инстанции с целью пересмотра кадастровой стоимости
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	01 января 2018 года
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Аудитпартнер» ОГРН 1026201257895 Дата присвоения ОГРН 25.09.2002 г
Оценщик:	Захарова Анжела Владимировна
Основание для проведения работ:	Договор №02/12/2020 – 8859 ОЦ от 02 декабря 2020 года
Сведения о заказчике	ИП Жебель Владислав Валерьевич Реквизиты ОГРН ИП: 319774600517981 ИНН 782508424892
Применяемые стандарты оценки:	Приведены в Разделе 6 Отчета об оценке

Комментарии:

1. На стр.49 Отчета об оценке приведено описание корректировки на близость водоема. Отказ от внесения корректировки недостаточно обоснован. Земельные участки, расположенные в непосредственной близости от водоема, стоят значительно дороже участков, расположенных в удалении от водных объектов. Отсутствие корректировки на близость водоема привело к существенному занижению рыночной стоимости оцениваемого объекта. Нарушение п.5 ФСО №3.

2. На стр.48 Отчета об оценке приведено описание корректировки на удаленность от МКАД. В источнике информации по применению данной корректировки указано: «Достоверность и применимость указанной зависимости определена на удалении от 0 до 50 км от МКАД, за пределами указанного интервала корректное применение формулы не целесообразно». Объект-аналог №2, примененный в рамках сравнительного подхода удален на расстояние 58 км от МКАД, в связи с чем, рассчитанная по формуле корректировка не является достоверной и применимой. Данное обстоятельство привело к искажению рыночной стоимости оцениваемого объекта. Нарушение п.5 ФСО №3.

3. Отказ от применения доходного подхода не обоснован. На рынке имеется достаточное количество необходимой информации для применения доходного подхода. Отсутствие доходного подхода привело к искажению рыночной стоимости оцениваемых объектов. Нарушение п.5 ФСО №3.

Вывод по первому вопросу

Оценщиком при составлении отчета об оценке объекта недвижимости допущено нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимости и иные нарушения, которые повлияли на определение итоговой величины его рыночной стоимости.

ПО ВТОРОМУ ВОПРОСУ

Вопрос:

В случае если оценщиком при составлении указанного отчета допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости, определить по состоянию на 01.01.2018 рыночную стоимость объекта недвижимости - земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им. Ленина», кадастровый номер 50:53:0020105:38, площадью 695 000 кв.м.

Объект экспертизы:

Земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им. Ленина», кадастровый номер 50:53:0020105:38, площадью 695 000 кв.м.

Существенные допущения, принятые в расчетах:

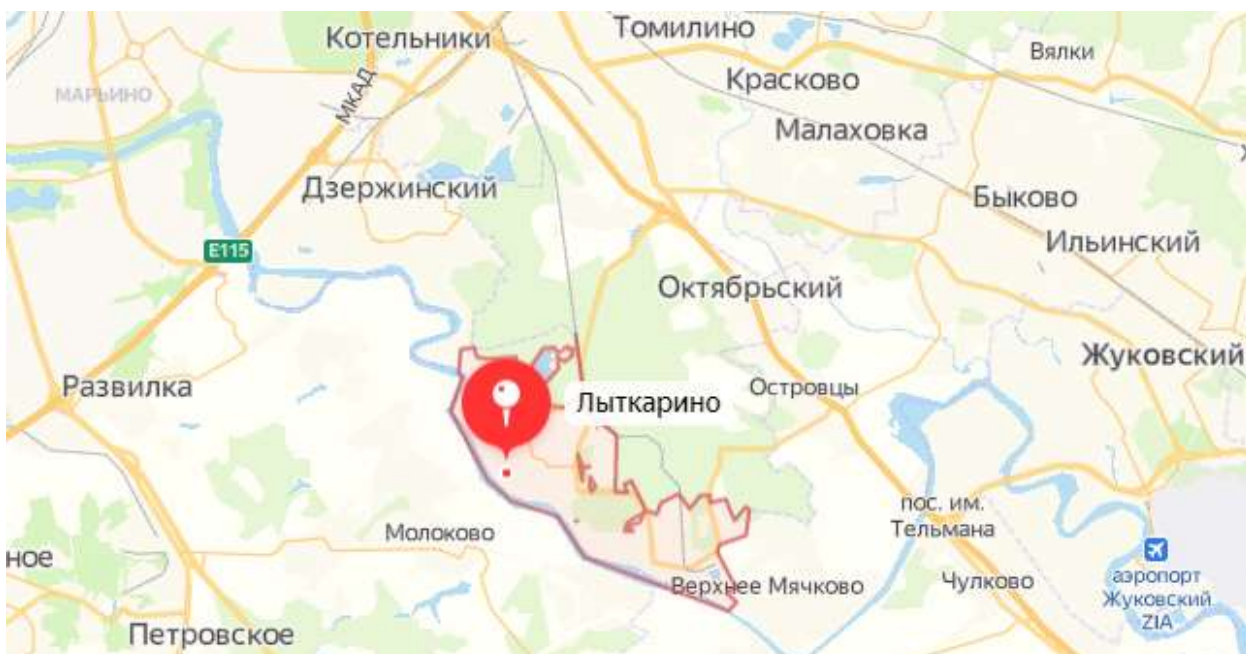
1. В данном заключении земельный участок рассматривается как условно свободный, т.е. как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования. Определение стоимости проводится в предположении условно свободного земельного участка.

2. Осмотр объекта исследования не был проведен, материалов дела достаточно для идентификации основных характеристик, исследуемого объекта необходимых для проведения экспертизы.

Описание Объекта экспертизы

Характеристика местоположения

Местоположение исследуемого земельного участка представлено на схеме ниже.



Местоположение участка на карте Московской области (по данным интернет портала: <https://maps.yandex.ru>)

Оцениваемый земельный участок расположен в городском округе Лыткарино Московской области, относится к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома средней этажности.

По данным Яндекс.Карт исследуемый земельный участок не застроен объектами капитального строительства.

Рельеф участка ровный, без значительных перепадов.

Площадь городского округа Лыткарино - 1729 га.

Муниципальное образование граничит:

с Раменским районом (на юго-востоке),

с городским округом Дзержинский (на северо-западе),

с городским поселением Люберцы Люберецкого муниципального района (на севере и северо-востоке),

с сельским поселением Островецкое Раменского муниципального района (на востоке),

с сельским поселением Чулковское Раменского муниципального района (на юге),

с сельским поселением Молоковское Ленинского муниципального района (на юге и юго-западе).

Органами власти городского округа являются:

Совет депутатов городского округа (Совет депутатов города) — выборный представительный орган местного самоуправления, в состав которого входят 20 человек, избираемых по 4 многомандатным округам сроком на 5 лет,

Глава городского округа (глава города) — избирается сроком на 5 лет, является также главой администрации,

Администрация городского округа (администрация города) — исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления,

Контрольно-ревизионное управление городского округа — контрольный орган городского округа.

Глава города Лыткарино, глава администрации — Кравцов Константин Анатольевич.

Председатель совета депутатов — Серёгин Евгений Викторович.

Экономика

В городе действуют следующие основные предприятия:

Завод оптического стекла (ЛЗОС);

Производство стройматериалов;

Пищевая промышленность (Лыткаринский пищевой комбинат (ЛПК), основанный в 1997 году и входящий в состав консервного холдинга «Дядя Ваня», и др.);

Авиационная промышленность:

Научно-испытательный центр ЦИАМ;

ОАО "Тураевское Машиностроительное Конструкторское Бюро «Союз»;

Лыткаринский машиностроительный завод — филиал ПАО «ОДК-УМПО»;

Приборостроение:

Научно-исследовательский институт приборов (НИИП).

В окрестностях города есть месторождения кварцевого песка, применяемого в стекольной промышленности. В 2014—2017 годах на территории детского городка ЗИЛ будет построен ЦОД Авантаж. В последние годы в г. Лыткарино не ведётся строительство.

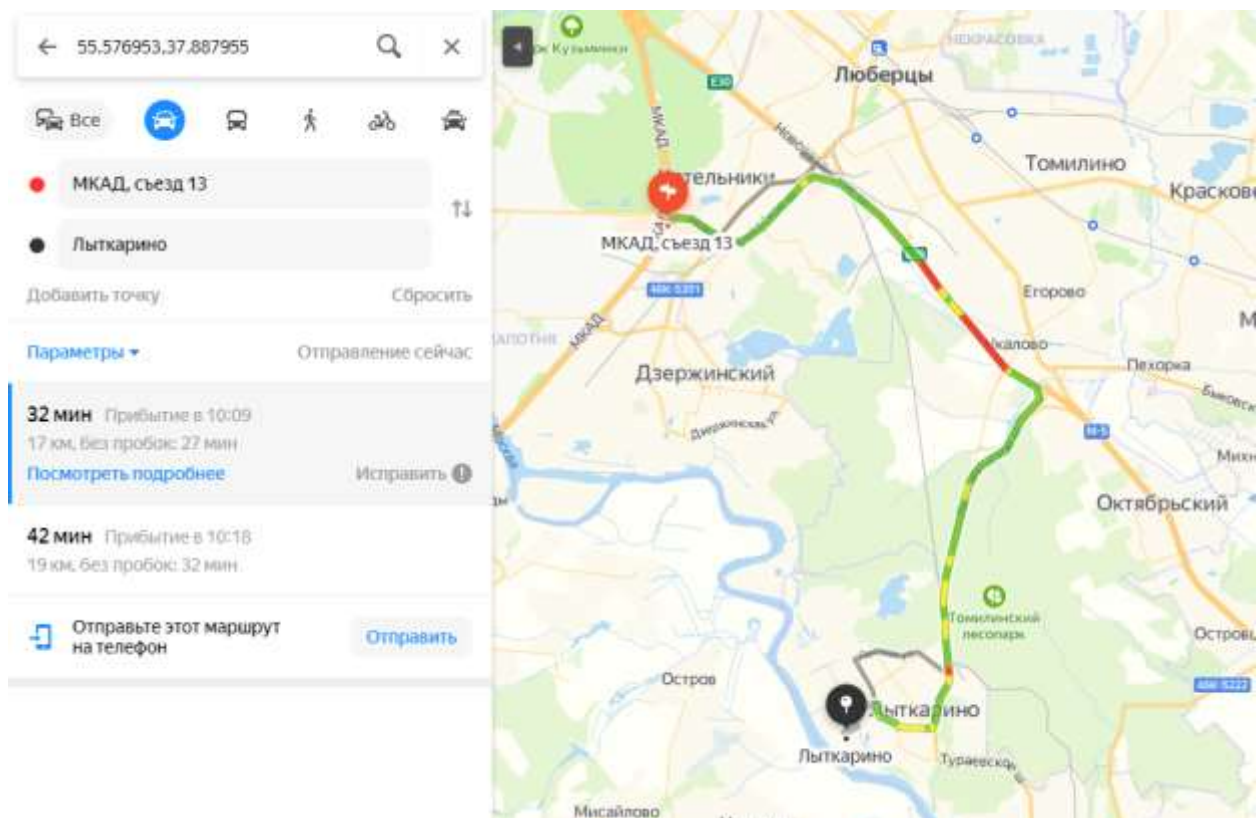
Окружающая застройка

По результатам анализа информации, отраженной на Яндекс.Картах (<http://maps.yandex.ru/>) окружение представлено преимущественно незастроенными земельными участками, многоэтажной жилой застройкой.

Транспортная доступность объекта исследования

Земельные участки удалены от Московской кольцевой автодороги (МКАД) на расстояние примерно 17 км по Новорязанскому шоссе (согласно траектории по основным шоссе и дорогам Московской области).

Учитывая изложенное выше, транспортную доступность объекта исследования можно охарактеризовать как «хорошая».



Инженерная инфраструктура

Земельный участок оценивается как условно свободный.

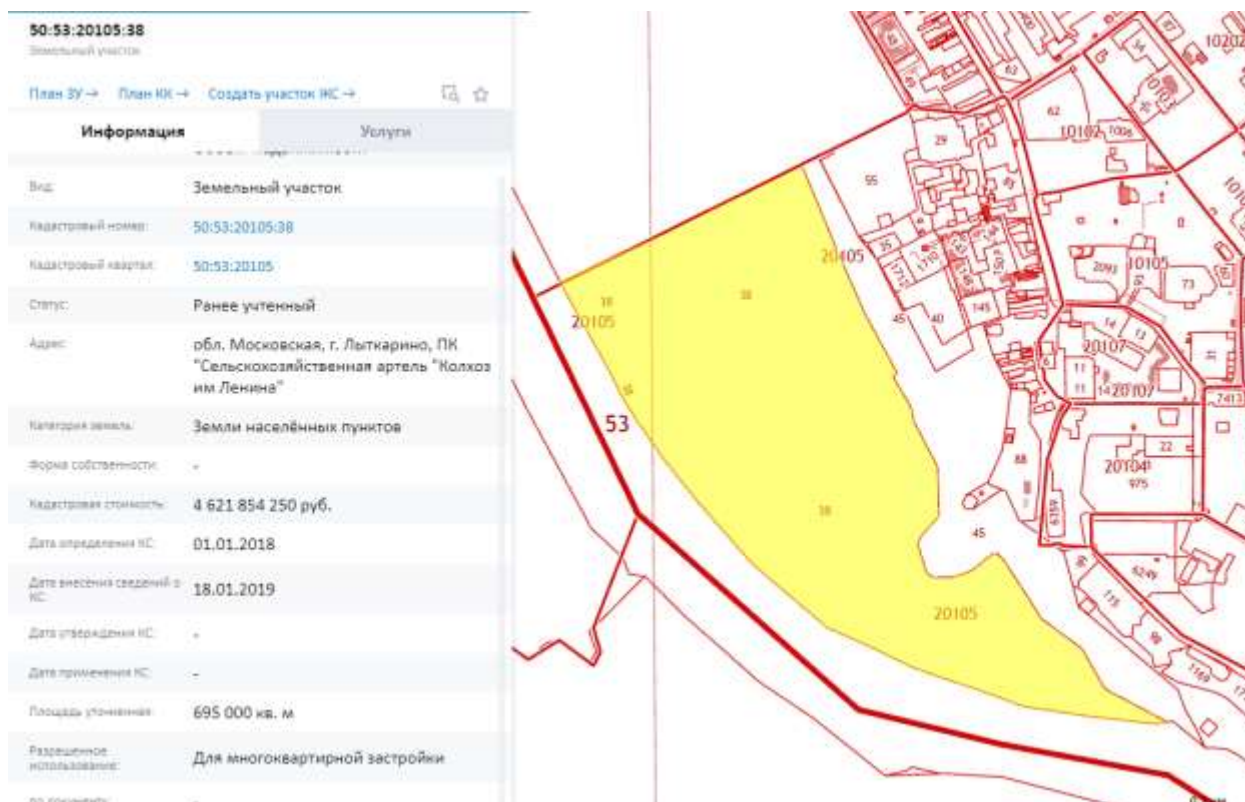
Таким образом, при проведении исследования сделано допущение, что инженерные коммуникации расположены вне границ объекта.

Экологические характеристики территории

Общее экологическое состояние окружающей среды в районе дислокации объекта исследования в целом характеризуется как «удовлетворительное».

Характеристики земельного участка

№ п/п	Адрес	Кад.№	Общая площадь, кв.м	Дата оценки	Разрешенное использование	Кадастровая
1	Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им. Ленина»	50:53:0020105:38	695 000	01.01.2018	Многоквартирные жилые дома средней этажности	4 621 854 250,00



Местоположение исследуемого земельного участка, по данным публичной кадастровой карты (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

Потенциальное использование земельного участка

Учитывая местоположение участка, близость к транспортным магистралям и расположение непосредственно в населенном пункте с развитой инфраструктурой, а также категорию - земельный участок целесообразно использовать в соответствии с видом разрешенного использования – для строительства многоквартирных жилых домов.

Анализ рынка

Анализ рынка земельных участков Подмосковья

Состояние земельного рынка Подмосковья характеризуется ростом его многообразия. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.

Площадь земель, находящихся в ведении Московской области, равняется 4 500 000 га. Из них 500 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га – на лесные угодья, 1 700 000 – на земельные территории сельскохозяйственного назначения, остальное приходится на территории, отведенные под промышленные объекты, коммуникации и тому подобное. На продажу выставляются, как правило, земли поселений и земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного назначения, в пропорции 7 к 1.

В зависимости от характера пользования:

- 11% продаваемых участков относятся к сельскохозяйственным землям,
- 80,3% – земля для индивидуального жилого строительства,
- 6% – под коммерческие объекты,
- 2% – под многоэтажное строительство,
- 0,6% – под рекреационные объекты.

Специалисты портала «Мир квартир»¹ проанализировали динамику цен на земельные участки в разных районах Подмосковья за последний год и отметили тренд на понижение. В среднем по региону цены снизились на 2%. Самая дорогая земля (без учета элитного сегмента) находится на западе области, самая дешевая – на юго-востоке.

Самые дорогие

Первое место в рейтинге участков досталось Красногорскому району со средним показателем 398 574 рублей за сотку, или 7 592 771 рубль за участок. Красногорский район (городской округ Красногорск) целиком расположен в ближней зоне Подмосковья. Именно здесь берут начало одни из самых популярных и дорогих шоссе – Ильинское, Новорижское, Волоколамское.

На втором месте Одинцовский район, где без учета элитных объектов сотка земли стоит около 386 048 рублей, а участок можно купить в среднем за 7 209 792 рубля. Одинцовский район значительно превышает Красногорский по площади, по его территории проходит самое дорогое шоссе России – Рублево-Успенское, а также Минская и Можайская магистрали, не уступающие в престижности Рижскому направлению.

«Бронза» досталась Мытищинскому району (городской округ Мытищи), расположенному к северо-востоку от МКАД между Дмитровским и Ярославским шоссе, которые считаются одними из самых живописных в области. Мытищинский район – это в первую очередь «большая вода». На его территории находятся сразу пять водохранилищ,

¹ <http://cvrealty.ru/novosti/rynok-zemelnyh-ychastkov-podmoskovia.html>

почти половину площади занимают леса. Сотка в среднем стоит 324 597 рублей, среднестатистический участок – 5 695 482 рубля.

На четвертом месте по стоимости земли – Ленинский район Подмосковья, граничащий с Москвой на юго-востоке и расположенный в его ближнем поясе. Главные трассы района – Симферопольское, Каширское и Варшавское шоссе (последнее пролегает по границе района с Новой Москвой). Сотка земли в этом направлении оценивается в среднем в 301 138 рублей, участок стоит 5 119 345 рублей.

Почетное пятое место у восточного соседа Ленинского, также подступающего вплотную к МКАД, – Люберецкого района. По его территории проложены железнодорожные ветки Казанского и Рязанского направлений, проходят Новорязанское и Егорьевское шоссе. Средняя стоимость земли в Люберецком районе – 297 316 рублей за сотку и 5 054 376 рублей за участок.

Самые дешевые

Самые дешевые участки следует искать в дальнем поясе Подмосковья, например, в Озерском районе (городской округ Озеры). Он находится на юго-востоке области за 100-километровой отметкой. Сотка стоит в среднем 56 035 рублей, участок целиком – 676 384 рублей.

Чуть подороже – 72 422 рубля за сотку и 796 645 рублей за участок – оценивается земля в Серебряно-Прудском районе (городской округ Серебряные Пруды). Это самый отдаленный от столицы район, граничащий с Тульской и Рязанской областями.

Места с третьего по пятое среди самых дешевых занимают Воскресенский район – 75 572 руб./сотка и 831 294 рубля за участок, Егорьевский район – 78 229 руб./сотка и 855 727 рублей, Зарайский район – 80 212 руб./сотка и 882 328 рублей за лот.

Средняя стоимость земли по области в целом составила 144 478 рублей за сотку и 2 309 242 рубля за надел.

Тенденции

За 12 месяцев положительную динамику продемонстрировали цены в 8 районах Подмосковья из 39. В 29 районах наметилось снижение. Колебания цен в двух районах оказались менее 1%. Средний показатель по области составил минус 2%.

На 3,1% стала дороже земля в Люберецком районе, на 2,2% – в Раменском и Солнечногорском. В Можайском и Серпуховском районах ценники поднялись на 1,7% и 1,6% соответственно.

В Павлово-Посадском районе средняя стоимость участков снизилась на 4,9%, а в Домодедовском – на 4,7%. Наро-Фоминский, Озерский и Каширский районы подешевели на 4,5%, 4,4% и 4,2% соответственно.

«Основной тенденцией последних 12 месяцев можно назвать дальнейшее сокращение спроса на землю», – говорит Павел Луценко, генеральный директор портала. – Особенно снизилась востребованность участков без подряда. В современных реалиях покупка

готового дома оказалась более выгодной, чем траты на строительные и отделочные работы, которые от сезона к сезону становятся все дороже и дороже».

Анализ основных ценообразующих факторов и ценовых диапазонов

В качестве основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков Московской области можно выделить:

1. Вид права пользования земельным участком:
 - Собственность;
 - Аренда;
 - иные виды прав в соответствии с ЗК РФ.
2. Финансовые условия
3. Условия продажи
4. Дата предложения
5. Снижение цены в процессе торгов
6. Местоположение и окружение:
 - В непосредственной близости от водного объекта;
 - В непосредственной близости лесного массива;
 - В непосредственной близости от промышленного предприятия
 - Другое окружение.
7. Расстояние от МКАД и направление;
8. Размер земельного участка;
9. Категория земель:
 - Земли населенных пунктов;
 - Земли поселений;
 - Земли промышленности и иного назначения;
 - Земли особо охраняемых территорий;
 - Земли лесного фонда;
 - Земли водного фонда;
 - Земли запаса.
10. Целевое назначение земель:
 - Под индивидуальное жилищное строительство;
 - Под коттеджное строительство;
 - Под загородные дома и резиденции;
 - Под садово-огородническое хозяйство;
 - Под фермерское хозяйство;
 - Под административно-производственные цели;
 - Прочее.
11. Расположение относительно красной линии.
12. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Вид права пользования земельным участком. Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Финансовые условия. Характер финансовых расчетов указывает на то, что цена сделки в отношении земельных участков зависит от выбранного сторонами способа расчетов. Действующее законодательство предполагает использование различных способов расчетов. Расчеты по сделкам с земельными участками могут быть денежными, ценными бумагами или натуральные (бартер). Оплата при проведении расчетов может предусматриваться единовременно одним платежом или с рассрочкой. Также возможен вариант наличия временного интервала между датой заключения сделки в отношении земельных участков и датой проведения расчетов по заключенной сделке. Последнее часто встречается в случаях использования ипотечных (кредитных) средств для расчетов по сделке. Продавцов земельных участков наиболее привлекает оплата денежными средствами и без предоставления рассрочки.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условия продажи. Примером фактора условия продажи объектов являются условия, когда продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами.

Дата предложения. Цены даже на одни и те же земельные участки могут отличаться от года к году. Если срок экспозиции не превышает среднерыночного по аналогичным объектам, то данным факторам можно пренебречь.

Тип цены (цена сделки или цена предложения). Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» – эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя. Вместе с тем, существует ряд случаев, когда продавец принципиально не идет на уступки.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельных участков: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельных участков.

Расстояние до областного центра/МКАД и направление. Чем ближе объект расположен к областному центру (для Подмосковья учитывается, как правило, расстояние до МКАД), тем он имеет большую привлекательность для потенциальных покупателей. В то же время, при небольшом различии в удаленности от МКАД влияние данного фактора практически незаметно. Так же, стоимость земельных участков существенно зависит от направления (из г. Москвы), т.е. автотрассы, по которой можно добраться до участка. Существует ряд наиболее престижных направлений, где средняя стоимость сотки земли при прочих равных условиях существенно выше для аналогичных участков, расположенных в менее востребованных районах области

Значение корректировки по данному фактору, при прочих равных условиях (в одном и том же направлении), может достигать свыше 100%. Необходимо учитывать влияние фактора удаленности от областного центра и направления при выборе аналогов. При больших отличиях по данному фактору, объект-аналог нельзя считать сопоставимым объекту оценки.

Местоположение и окружение. Как было во все времена, важным моментом при выборе земли является его окружение. Выбирая участок под ИЖС/дачное строительство люди отдают предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зоны, где возможен полноценный отдых.

Размер земельного участка. Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента. Самые большие участки, представленные на рынке, как правило, относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

Наличие подведенных коммуникаций. Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Объекты-аналоги, предлагаемые на рынке, приведены в таблице ниже

Таблица 1
Характеристика объектов-аналогов

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие ИРД	нет	нет	нет	есть	нет
Местоположение	Московская обл, р-н Люберецкий, рп. Томилино, мкр. Птицефабрика	Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	Московская область, р-н Домодедовский, д.Данилово	Московская область, г.Ногинск	Московская обл, г. Звенигород, Соловьиная балка, 15 км. ММК (Можайско-Волоколамское шоссе)
Направление	Новорязанское	Новорязанское	Каширское	Горьковское	Новорижское/Минское
Расстояние до МКАД	11	37	31	58	45
назначение	Для среднеэтажной смешанной и многоэтажной жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка	Многokвартирные жилые дома (предельное количество этажей-17)	Для многоэтажной застройки
Коммуникации	Вне границ участка	Вне границ участка	Вне границ участка	Газ, вода, канализация	Вне границ участка
Дата размещения объявления	14.12.2017	Актуально на 01.01.18	14.07.2017	07.12.2017	11.10.2017
Цена предложения	750 000 000	120 000 000	2 022 168 960	100 000 000	200 000 000
Площадь участка, кв.м	175 000	23 966	420 000	29 500	54 781
Цена предложения за 1м ²	4 286	5 007	4 815	3 390	3 651
Близость крупных водных объектов	В удалении	В удалении	В удалении	В удалении	В удалении
Источник информации**	https://web.archive.org/web/20171214075805/http://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy	https://afy.ru/ramenskiy-rayon/kupit-uchastok/201672671	https://web.archive.org/web/20170714072122/http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_mnogoetazhnoe_stroitelstvo_v_danilovo_42_ga/	https://web.archive.org/web/20171207142548/http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_mnogoetazhnoe_stroitelstvo_2_95_ga_noginsk/	http://web.archive.org/web/20171011174204/http://kupizemli.ru/zapad/novorizhskoe/uchastok-547-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zvenigorod

**Копии источников информации приведены ниже в приложении к заключению.

Таблица 2

Выводы относительно проведенного анализа рынка

Параметр	Значение	Источник
Сегмент рынка, к которому может быть отнесен объект исследования	Земельные участки под многоквартирную застройку	Материалы дела
Диапазон цен предложений на сопоставимые объекты	3 000-6 000 руб./кв.м	http://www.moszemly.ru , http://www.realty.dmir.ru , http://www.invest.ru , http://www.roszem.ru , http://www.atakulov9791704.ru , http://www.novosel.ru , https://afy.ru , https://www.invest.ru и пр., Анализ рынка, стр.15-20 Заключение
Сроки экспозиции	2-9 месяцев	https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1346-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2018-goda
Динамика рынка цен	Без существенных колебаний, за период экспозиции резких изменений цен не выявлено	https://www.esm-invest.com/time_adjustment_01012018
Прибыль предпринимателя, %	30-32% (в зависимости от удаленности от МКАД)	Справочник расчетных данных (СРД №21), Москва, 2017г.

Методология оценки

Процесс оценки начинается с описания объектов, их состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

После изучения всей информации, относящейся к данному делу, выполняется последовательный ряд шагов по определению рыночной стоимости. Он осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

Процесс оценки заключается в сборе и обработке полученных данных.

При определении стоимости объекта оценки обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и методов и установить окончательную оценку объектов собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Методологические основы применения подходов к оценке земельных участков

Анализ ситуации с оборотом земли в РФ свидетельствует о том, что условно ситуацию с земельными отношениями в РФ можно представить следующим образом:

Оборот земли в регионах с активным рынком, на котором возможно получить рыночные данные о стоимости земельных участков различного назначения. Субъектами сделок с землей в данных регионах являются и органы власти, и юридические лица, и физические лица, информация доступна в открытых источниках, в которых представлено определенное количество предложений к продаже или покупке земельных участков.

Оборот земли в регионах, где отсутствует активный рынок (пассивный рынок). Субъектами сделок с землей в данных регионах являются, как правило, органы власти, вторичный рынок земли практически не развит и представлен лишь мелкими участками в основном физических лиц для ведения подсобного хозяйства.

Исходя из вышеописанного, и принимая во внимание, что рынок земельных участков (как застроенных, так и незастроенных/условно свободных земельных участков) в Московской области достаточно развит и его можно отнести к активным рынкам, далее Исполнитель описывает методологию оценки прав собственности (аренды) земельных участков с учетом наличия рыночных данных для их адекватной оценки.

В рыночных условиях при наличии необходимой информации целесообразно применять методы, основанные на анализе рыночных данных. Теория оценки выделяет шесть методов оценки земельных участков, основанных на сравнительном, доходном и

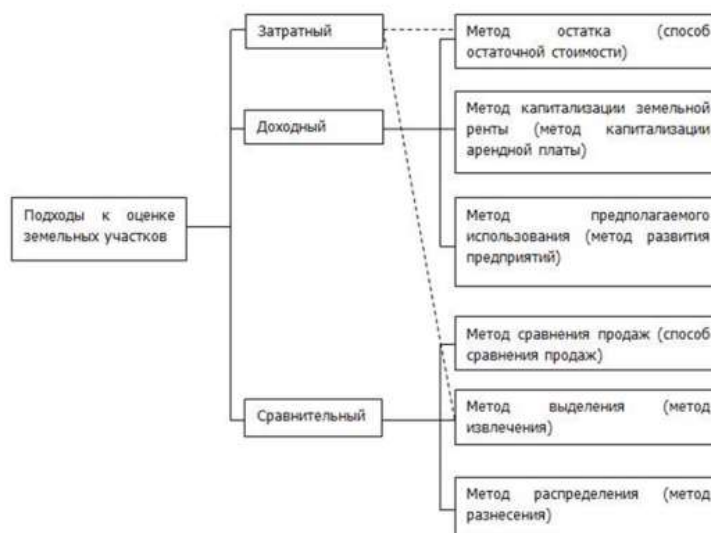
затратном подходах. Эти методы закреплены в Международных стандартах оценки и в документах Минимущества РФ, а именно:

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);

«Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными Методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости прав собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Методы оценки земельных участков (в скобках указаны названия методов по МСО)



Источник: С.П.Коростелев Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью, Москва, 2009, стр. 94.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельных участков используются в методе остатка и методе выделения.

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (были ли земельные участки представлены 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 объекта 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.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый

земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
 - определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
 - определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
 - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
 - расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

проведения оценки период на определенный Экспертом соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

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

(Земельная рента – регулярный платеж землепользователя-арендатора собственнику данного земельного участка, т.е. арендная плата за землю (источник: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/lower/14853>). Земельная рента – доход от использования земли, не связанный непосредственным образом с производственной деятельностью собственника земли, а получаемый им за предоставление земли как природного ресурса; часть прибыли от использования земли хозяйствующими на ней субъектами, которую получает собственник земли в соответствии со своим правом собственности (источник: Современный экономический словарь, <http://slovari.yandex.ru/dict/economic>).

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного

участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Заключение о стоимости

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведения полученных стоимостных оценок в единой стоимости объекта.

Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Эксперта, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

В процессе работы Эксперт проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению рыночной стоимости земельных участков и пришел к следующим выводам, указанным ниже.

Таблица 3
Выбор подходов к оценке и методов оценки в рамках подходов

Подход к оценке	Метод оценки в рамках подхода к оценке	Обоснование выбора примененных Экспертом методов оценки в рамках подходов
Доходный подход	метод капитализации дохода	Отсутствие свободной информации о рынке аренды земельных участков, поскольку, в большинстве случаев арендодателем выступает государство, не позволило использовать метод капитализации.
	метод остатка	Эксперт принял решение отказаться от использования метода, поскольку в рамках данной экспертизы применялся метод предполагаемого использования.
	метод	Учитывая возможность застройки земельного участка с целью

Подход к оценке	Метод оценки в рамках подхода к оценке	Обоснование выбора примененных Экспертом методов оценки в рамках подходов
	предполагаемого использования	дальнейшей реализации, Эксперт принял решение применить метод предполагаемого использования для оценки рыночной стоимости земельного участка.
Сравнительный подход	метод сравнения продаж	В открытом доступе имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) с земельными участками, аналогичными оцениваемому по местоположению и другим ценообразующим факторам, ввиду чего в рамках настоящего исследования применялся метод сравнения продаж.
	метод выделения	Этот метод представляет собой косвенный метод определения стоимости объекта оценки, а при наличии рынка свободных земельных участков (позволяющий применить прямой метод – метод сравнения продаж) данный метод может дать некорректный результат, поэтому Эксперт принял решение не применять данный метод в рамках настоящего исследования.
	метод распределения	Этот метод представляет собой косвенный метод определения стоимости объекта оценки, а при наличии рынка свободных земельных участков (позволяющий применить прямой метод – метод сравнения продаж) данный метод может дать некорректный результат, поэтому Эксперт принял решение не применять данный метод в рамках настоящего исследования.
Затратный подход	метод сравнительной единицы	Методологически затратный подход не применяется в оценке стоимости земельных участков.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Основным методом определения стоимости недвижимости в рамках данного подхода является метод сравнения продаж. Применение метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- *Изучение рынка и сбор данных.* На этом этапе, из представленных на рынке, отбираются объекты сопоставимые с оцениваемым по основным позициям.
- *Проверка и анализ полученных данных.* На этом этапе из сделанной выборки отбираются, как правило, не менее 3-х объектов в максимальной степени соответствующих оцениваемым и уточняются данные указанные в объявлении. Основными критериями при этом служат в основном конкретные характеристики объекта аналога (категория земель, разрешенное использование, месторасположение, общая площадь, транспортная и инженерная инфраструктура и т.д.);
- *Внесение корректировок и определение стоимости объекта оценки:* На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв.м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:
 - плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
 - минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.
- *Оценка точности результата.* На этом этапе оценивается точность полученного результата, характеризуемая отношением среднеквадратичного отклонения

(S_x) к среднему значению (X) скорректированной стоимости в принятой для расчета выборке.

В итоге рыночная стоимость определяется как результат усреднения скорректированных цен объектов аналогов.

Подбор аналогов

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв.м. На момент проведения оценки Эксперт выбрал для анализа несколько участков, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков для среднеэтажного и многоэтажного строительства, расположенных в Московской области, расположенных в Юго-Восточном и соседних направлениях. Предпочтение отдавалась крупным свободным земельным массивам (от 2 га), расположенных в Юго-Восточном и соседних направлениях, в удалении не более 40 км от МКАД. При расчете стоимости не были использованы объекты-аналоги №4 и №5, поскольку, данные объекты удалены более чем на 40 км от МКАД, а также в несопоставимом направлении от МКАД.

Краткая характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в следующей таблице.

Таблица 4

Характеристика объектов-аналогов для объекта экспертизы

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие ИРД	нет	нет	нет
Местоположение	Московская обл, р-н Люберецкий, рп. Томилино, мкр. Птицефабрика	Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	Московская область, р-н Домодедовский, д. Данилово
Направление	Новорязанское	Новорязанское	Каширское
Расстояние до МКАД	11	37	31
назначение	Для среднеэтажной смешанной и многоэтажной жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка
Коммуникации	Вне границ участка	Вне границ участка	Вне границ участка
Дата размещения объявления	14.12.2017	Актуально на 01.01.18	14.07.2017
Цена предложения	750 000 000	120 000 000	2 022 168 960
Площадь участка, кв.м	175 000	23 966	420 000
Цена предложения за 1м ²	4 286	5 007	4 815
Близость крупных водных объектов	В удалении	В удалении	В удалении
Источник информации**	https://web.archive.org/web/20171214075805/http://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy	https://afy.ru/ramenskiy-rayon/kupit-uchastok/201672671	https://web.archive.org/web/20170714072122/http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_mногоetazhnoe_stroitelstvo_v_danilovo_42_ga/

****Копии используемых объявлений с предложениями о продаже приведены в Приложении к Заключению**

Сопоставление стоимости рассматриваемых объектов-аналогов происходит по следующим параметрам:

- на объем передаваемых прав;
- на наличие ИРД;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на дату предложения;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на расстояние до областного центра/МКАД и направление;
- на местоположение;
- на площадь;
- на разрешенное использование;
- на близость к крупному водоему;
- на наличие коммуникаций.

Обоснование вводимых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемыми участками и сопоставимыми объектами, влияющая на их стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Оцениваемым правом является право собственности, объекты-аналоги также представлены на правах собственности, следовательно, размер корректировки составил 0%.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, размер корректировки по данному фактору составил 0%.

Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации

Исходно-разрешительная документация (ИРД) — документация, выдаваемая специальным органом власти или уполномоченной организацией за фиксированную плату (при необходимости) и в обязательном порядке (при условии соблюдения всех нормативных требований в отношении проектной и рабочей документации) в процессе проектирования и строительства Объекта, по запросу Застройщика (собственника или арендатора земельного участка), либо действующему в его интересах юридическому лицу.

Все объекты сопоставимы по данному параметру, в связи с чем, корректировка не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых

отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на дату предложения

В связи с тем, что датой определения стоимости является 01 января 2018 г., Эксперт использовал ретроспективные данные по ценам предложений на сопоставимые земельные участки с исследуемым объектом в пределах рыночного срока экспозиции аналогичных объектов²:

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, тыс.
1	Земельные участки населенных пунктов (за исключением участков, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной, транспортной и коммунальной инфраструктуры, и участков сельскохозяйственного назначения)	2	8	5
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	5	17	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	16	9
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от назначения использования, местоположения и возможности подключения коммуникаций), включая земли для дачного строительства и для садоводства	7	19	12

Согласно данным экономического научного журнала «Оценка инвестиций»³ стоимость объектов недвижимости за 2017 год не изменялась.

Год	Месяц	Индекс даты
2017	Январь	2,57
	Февраль	2,57
	Март	2,57
	Апрель	2,57
	Май	2,57
	Июнь	2,57
	Июль	2,57
	Август	2,57
	Сентябрь	2,57
	Октябрь	2,57
	Ноябрь	2,57
	Декабрь	2,57

Таким образом, размер корректировки составил 0%.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Для расчета стоимости исследуемых участков величина корректировки на торг определялась на основании данных справочника расчетных данных (СРД) №21⁴: величина

² <https://statirelt.ru/statistika-na-01-01-2018g/139-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/1346-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2018-goda>

³ http://www.esm-invest.com/time_adjustment_01012018

скидки на торг для земельных участков Московской области в среднем составляет 12-15%. Учитывая размер и назначение участка, а также его ликвидность величина скидки на торг была принята на уровне среднего значения из указанного интервала – 13,5%.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

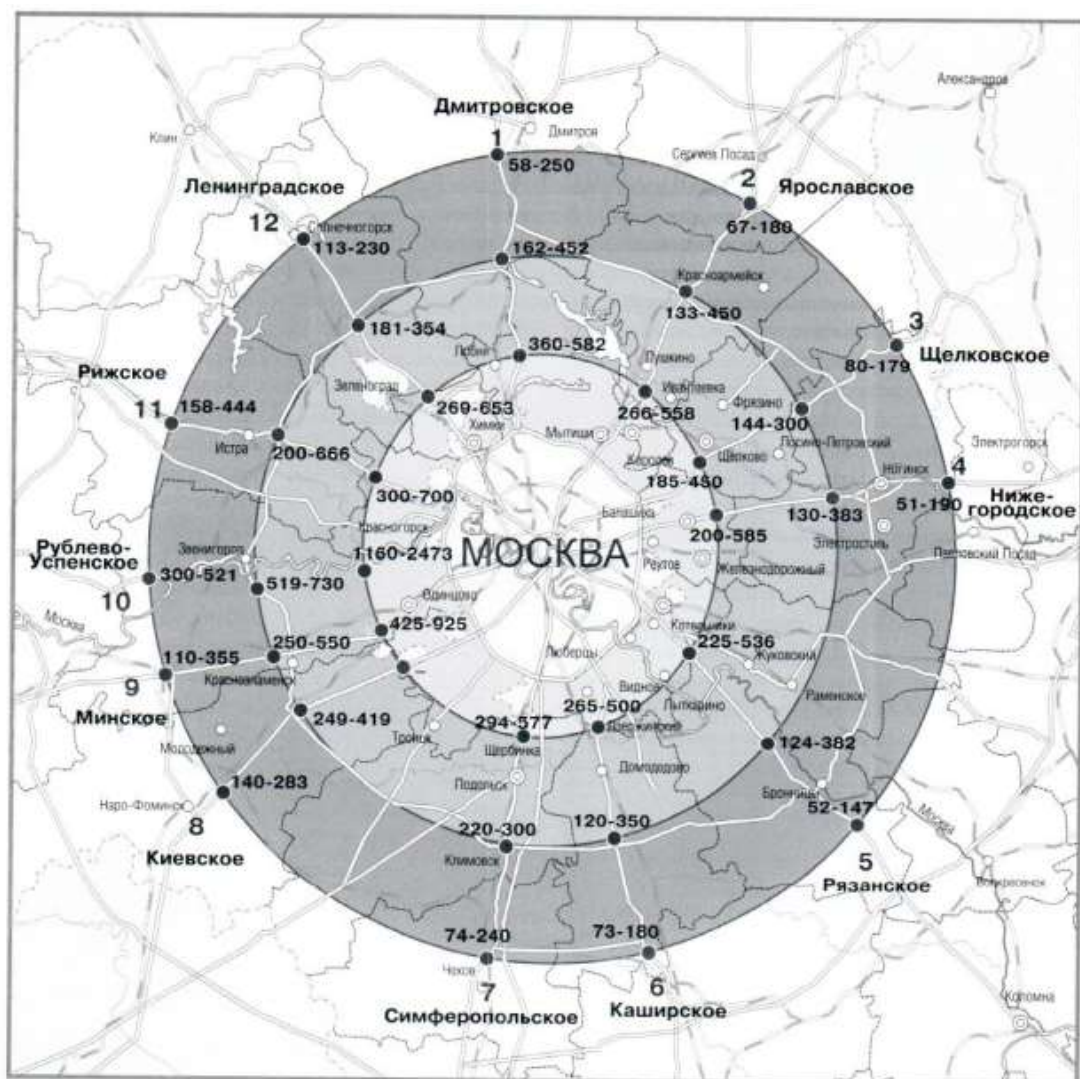
*Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.*

Корректировка на местоположение

Исследуемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в населенных пунктах с развитой инфраструктурой, имеют хорошую транспортную доступность и сопоставимое окружение, корректировка по данному фактору не требуется.

Исследуемый объект как и объекты-аналоги №1 и №2 расположены на Новорязанском шоссе, в отличие от объекта-аналога №3 расположенного на Каширском. По фактору направления от МКАД требуется корректировка, что подтверждается данными информационно-аналитического бюллетеня RWAY №273, 2017г.

⁴ Справочник расчетных данных (СРД) №21, НЦПО, Москва, 2017



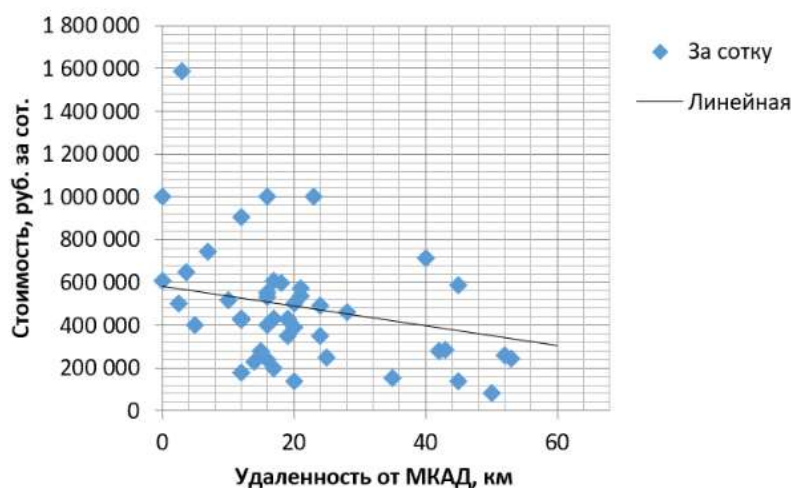
В пределах 15 км от МКАД В пределах от 15 до 30 км от МКАД В пределах от 30 до 50 км от МКАД

Экспертом использованы средние значения стоимости по Рязанскому (244) направлению и Каширскому (248). Таким образом, исходя из представленных данных, размер корректировки для объекта-аналога №3 составил: $(244/248-1)*100=[-1,5\%]$.

Корректировка на удаление от МКАД:

Корректировка рассчитана на основании данных Журнала «Оценка инвестиций», анализ рынка земельных участков, МКАД, Московская область, удаленность, местоположение⁵:

⁵ <http://www.esm-invest.com/ru/Impact-of-remoteness-from-Moscow-ring-road-on-the-cost-of-land-11-April-2018>



Функция зависимости стоимости от удаленности от МКАД

$$y = -4591,2x + 580502$$

График 1. Зависимость стоимости 1 сотки земельного участка от удаленности от МКАД

Согласно приведенной выше формуле размер корректировки представлен в расчетной таблице ниже.

Корректировка на общую площадь земельного участка

Корректировка на площадь вводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2017. Земельные участки, Н.Новгород, 2017г., стр.194. Исходя из данных Справочника, размер корректировок для объектов-аналогов рассчитывался по формуле: $2,1772 \cdot x^{-0,091}$ (среднее значение). Размер корректировок приведен в расчетной таблице ниже.

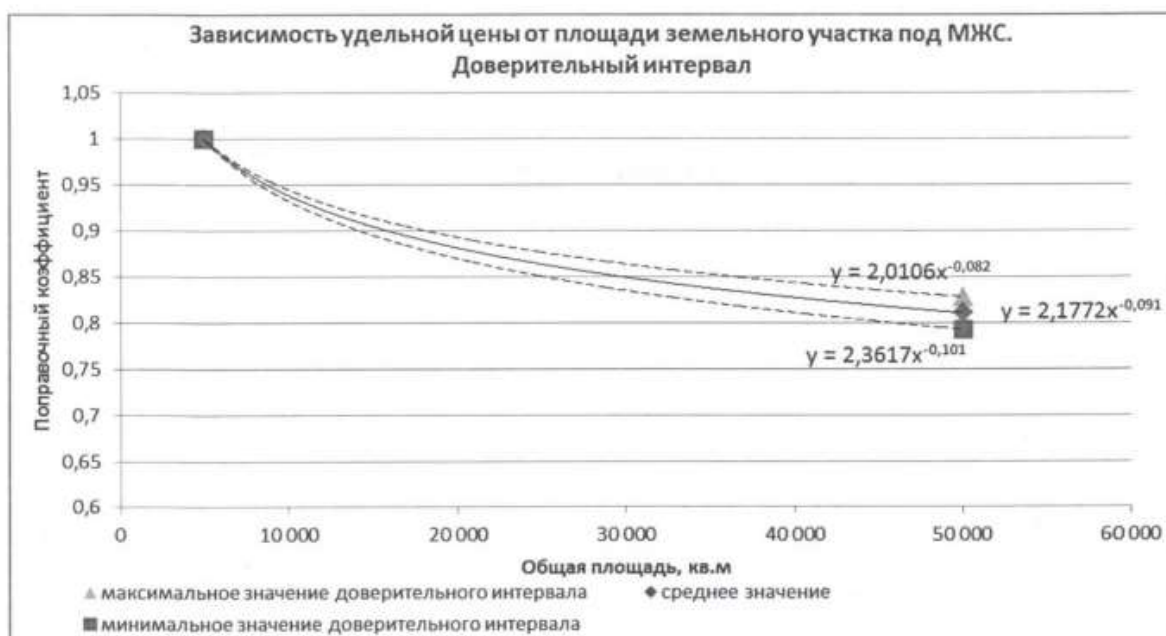


Рис. 75

Корректировка на категорию земель / разрешенное использование

Исследуемый земельный участок и все объекты-аналоги относятся к землям населенных пунктов и предназначены для многоквартирного жилищного строительства.

Учитывая вышеизложенное, корректировка составила 0%.

Корректировка на наличие крупного водного объекта

Исследуемый земельный участок имеет выход к крупной реке (р.Москва) в отличие от объектов-аналогов, расположенных в удалении от крупных водных объектов. По данному фактору требуется введение корректировки. Корректировка вносилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости, Н.Новгород, 2017 г. и с учетом индивидуальных характеристик составила $(1,32-1)*100=32,0\%$.

Таблица 93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
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	1,28	1,24	1,32

Корректировка на наличие коммуникаций

Поскольку исследуемые участки оцениваются как условно свободные и участки-аналоги сопоставимы по данному параметру (коммуникации находятся вне границ участков), размер корректировки составил 0%.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D_i = \frac{1}{S_{ki}} \bigg/ \sum_i \frac{1}{S_{ki}}, \text{ где:}$$

D_i – весовой коэффициент i -того аналога;

S_{ki} – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для i -того аналога.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

Экспертом дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\% , \text{ где:}$$

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку значение коэффициента вариации (15%) меньше допустимого значения (33%), то можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Расчет рыночной стоимости земельного массива приведен в таблице ниже.

Таблица 5

Расчет рыночной стоимости исследуемого земельного участка

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		750 000 000	120 000 000	2 022 168 960
Наличие ИРД	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб		750 000 000	120 000 000	2 022 168 960
Цена предложения, руб./кв.м		4 286	5 007	4 815
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 286	5 007	4 815
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 286	5 007	4 815
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 286	5 007	4 815
Дата оценки/выставления на торги	01.01.2018	14.12.2017	Актуально на 01.01.18	14.07.2017
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 286	5 007	4 815
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-13,5	-13,5	-13,5
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 707	4 331	4 165
Местоположение	обл. Московская, г. Лыткарино, ПК "Сельскохозяйственная артель "Колхоз им Ленина"	Московская обл, р-н Люберецкий, рп. Томилино, мкр. Птицефабрика	Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в северо-	Московская область, р-н Домодедовский, д.Данилово

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
			восточной части кадастрового квартала	
Направление	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Каширское
Корректировка, %		0	0	-1,5
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 707	4 331	4 103
Расстояние до МКАД, км	17	11	37	31
Корректировка, %		-5,2	22,4	14,7
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 514	5 300	4 705
Общая площадь земельного участка, кв.м	695 000	175 000	23 966	420 000
Корректировка, %		-11,8	-26,4	-4,5
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 100	3 901	4 494
Корректировка на категорию земель/разрешенное использование/назнач ение	Многоквартирные жилые дома средней этажности	Для среднеэтажной смешанной и многоэтажной жилой застройки	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Многоэтажная жилая застройка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		3 100	3 901	4 494
Наличие крупного водоема	Имеется в непосредственной близости	Отсутствует в непосредственной близости	Отсутствует в непосредственной близости	Отсутствует в непосредственной близости
Корректировка, %		32,0	32,0	32,0
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 092	5 149	5 932
Наличие коммуникаций	Вне границ участка	Вне границ участка	Вне границ участка	Вне границ участка
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		4 092	5 149	5 932
Весовые коэффициенты		0,3834	0,2542	0,3624
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	5 028			
Стоимость земельного участка, руб.	3 494 196 522			

Расчет рыночной стоимости объекта исследования в рамках доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках доходного подхода при оценке земельных участков могут применяться различные методы оценки рыночной стоимости: методы капитализации земельной ренты, остатка для земли, предполагаемого использования и др.

В настоящее время специфические условия развития земельного рынка в России в целом и в Московской области в частности таковы, что в подавляющем большинстве случаев наиболее обоснованным методом определения рыночной стоимости земельных участков под строительство жилой недвижимости является метод предполагаемого использования, применяемый в рамках доходного подхода.

Метод предполагаемого использования

При использовании данного метода предполагается, что участок застраивается в соответствии с его наиболее эффективным использованием.

Для оценки стоимости свободного земельного участка методом предполагаемого использования предусматривается выполнение следующих этапов:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При определении рыночной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода, Эксперт предполагает, что земельный участок будет застроен многоэтажными жилыми домами с последующей реализацией.

Описание планируемой застройки земельных участков

Согласно данным Решения Совета Депутатов города Лыткарино Московской области «Об утверждении Правил землепользования и застройки части территории

городского округа Лыткарино»⁶ максимальная плотность застройки земельных участков среднеэтажными домами составляет от 26,5% до 34,8%.

N 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.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка <***>	2.1.1	30000	1000000	1 эт. - 59,0% 2 эт. - 50,8% 3 эт. - 44,1% 4 эт. - 38,9%	3
2.	Среднеэтажная жилая застройка <***>	2.5	30000	1000000	5 эт. - 34,8% 6 эт. - 31,5% 7 эт. - 28,8% 8 эт. - 26,5%	3
3.	Многоэтажная	2.6	30000	1000000	9 эт. - 24,6%	3

Поскольку на земельном участке разрешена многоквартирная жилая застройка, а Эксперт не располагает полной разрешительно-исходной документацией по возможной застройке исследуемого участка, а также благоразумный собственник стремится к максимальной плотности застройки земельного участка, то в рамках настоящего заключения предполагается осуществить застройку оцениваемого объекта 5-этажными жилыми домами со следующими характеристиками:

Площадь всех участков под застройку, кв.м	Плотность застройки жилыми домами, не более, %	Плотность застройки для исследуемого объекта	Общая площадь дома, кв.м	Количество домов на участке	Точное количество
695 000	34,8	241860	5 195,0	46,5563041	46

Описание объекта-аналога:

Материал стен	Наименование аналога
Легкобетонные	Жилой дом серии 1Р-303-17/1,2,5-секционный, с техническим подпольем / с размещением узлов управления технических служб "ОВ" и "ВК"

⁶ <http://docs.cntd.ru/document/548110922>

ЖИЛОЙ ДОМ СЕРИИ 1Р-303-17/1,2, 5-СЕКЦИОННЫЙ С ТЕХНИЧЕСКИМ ПОДПОЛЬЕМ / С РАЗМЕЩЕНИЕМ УЗЛОВ УПРАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ СЛУЖБ «ОВ» И «ВК»										Этажность: 5 • Высота, м: 2,8		КС-3						
ОПИСАНИЕ:										Объем подземной части, м³: 498								
Количество этажей: 5 Количество квартир всего: 98 в том числе по типам 1к., 23 шт. — 38,69 м² 2к., 30 шт. — 53,38 м² 3к., 45 шт. — 67,89 м² Высота этажа, м: 2,8 Средняя общая площадь, м²: 53 Средняя площадь кухни, м²: 7,5 Площадь балконов и лоджий, м²: 295,4										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные блоки СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Легкобетонные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Сборные железобетонные. Перегородки — сборные железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruЖЗ.03.001.1553										16997	5195	*Standard	руб. на 1 м³	36 641				
ruЖЗ.03.001.1554										16997	5195	*Econom	руб. на 1 м³	31 869				
ruЖЗ.03.001.1555										16997	5195	*Minimum	руб. на 1 м³	30 898				
КРОВЛЯ — Рулонная / теплый чердак ПРОЕМЫ — Окна — раздельные переплеты. Двери — щитовые ПОЛЫ — Деревянные / линолеум ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Масляная окраска / клеевая окраска ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Фактурная штукатурка / окраска ПВХ																		
	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ПОДКОМ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕЕ КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ	ОСД-БОСТРОМ-ТЕЛЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ И КОММУНИКАЦИОННО-ТЕХНИЧЕСКАЯ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.03.001.1553	4325,2 11,80%		10202,5 27,84%	2643,4 7,21%	4812,8 13,14%	305,1 0,83%	912,5 2,49%	2527,2 6,90%	4302,8 11,74%	3958,4 10,80%	454,3 1,24%		568,0 1,55%	494,2 1,35%	527,8 1,44%	268,4 0,73%	338,2 0,92%	36640,6 100,00%
ruЖЗ.03.001.1554	4335,5 13,60%		10226,8 32,09%	2649,7 8,31%	4824,2 15,14%	305,8 0,96%	914,6 2,87%	1833,7 5,75%	2116,2 6,64%	2057,9 6,46%	402,4 1,26%		569,4 1,79%	495,4 1,55%	529,1 1,66%	269,0 0,84%	339,0 1,06%	31868,6 100,00%
ruЖЗ.03.001.1555	4338,0 14,04%		10232,6 33,12%	2651,2 8,58%	4827,0 15,62%	306,0 0,99%	915,2 2,96%	2000,8 6,48%	1377,2 4,46%	1655,4 5,36%	391,9 1,27%		569,7 1,84%	495,7 1,60%	529,3 1,71%	269,2 0,87%	339,2 1,10%	30898,1 100,00%

Определение длительности прогнозного периода

Длительность прогнозного периода определялась на основе анализа⁷ рыночной информации о сроках строительства аналогичных жилых комплексов, указанный срок составляет как правило 2-3 года.

С учетом параметров планируемого к строительству жилого комплекса и рыночной информации, был сделан вывод о том, что сроки строительства, необходимые для реализации аналогичного проекта составляют порядка 2-х лет, а реализация всех объектов на рынке может занять в общей сложности 3 года с момента начала реализации девелоперского проекта.

Таким образом, прогнозный период составил 3 календарных года с даты определения стоимости.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования и в период после периода прогнозирования

Объект экспертизы — земельные участки. В соответствии вариантом наиболее эффективного использования, предполагается использование для среднеэтажного строительства.

⁷ Источники информации: <https://stroimprosto-msk.ru/stati/skolko-vremeni-stroitsya-mnogokvartirnyj-dom/>

При определении длительности прогнозного периода, было отмечено, что для целей настоящей оценки предполагается, что после застройки земельных участков, объекты будут реализованы до конца прогнозного периода.

Таким образом, объект способен приносить доход в течение прогнозного периода за счет реализации возводимых объектов недвижимости. После периода прогнозирования, получение доходов от объекта не предполагается.

Прогноз затрат

Основными статьями расходов, необходимых для реализации указанного проекта по жилой застройке на земельном участке, являются:

- расходы на проектирование и строительство объектов;
- расходы на ИРД;
- расходы на инженерное оборудование и благоустройство территории.

Расчет затрат на проектирование и строительство

Величина затрат на строительство домовладения определялась в рамках затратного подхода к оценке недвижимости с использованием метода удельных затрат на единицу площади или объема.

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Расчет величины затрат на застройку производился с использованием справочников КО-Инвест⁸.

Формат справочника предполагает наличие технического описания объектов-аналогов, таблицы стоимости, а также графического материала (фасады, планы, разрезы объекта-аналога).

При оценке конкретного жилого здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу (по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства). Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию,

⁸ Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016, Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2016

так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

1. Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 кв.м объекта недвижимости:

- на различие в конструктивных решениях.

2. Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на изменение цен после издания справочника с учетом регионального различия.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 справочника. Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера).

В случае использования сборника УПСС при оценке затратным подходом стоимость воспроизводства (замещения) определяется по формуле:

$$C_{B/3} = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{ДЕВ}, \text{ где:}$$

$C_{B/3}$ – стоимость замещения объекта оценки без учета износа;

$C_{БАЗ}$ – справочный стоимостный показатель на единицу измерения объекта недвижимости (на 01.01.2016г.).

SDC – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб./кв.м объекта недвижимости;

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

$K_{ДЕВ}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера.

Описание выбранных строительных аналогов приведено ниже.

Таблица 6

Описание объекта-аналога для жилой застройки

№ п/п	наименование	Материал стен	Ед.изм	Стоимость ед.изм., руб.	КС	Источник информации
1	Жилой дом серии 1Р-303-17/1,2,5-секционный, с техническим подпольем / с размещением узлов управления технических служб "ОВ" и "ВК"	Легкобетонные	1 кв.м.	31 869	КС-3	УПСС "Жилые дома" (2016г.), ruЖ3.03.001.1554

Внесение корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, рассчитывались следующие корректировки:

1. Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1м² объекта недвижимости:

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле

$$C_o = C_c \times (\alpha_o / \alpha_c)$$

где C_o и C_c - стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и для справочного здания, сооружения;

α_o и α_c - ценностные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания, сооружения.

Фундаментные поправки определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов.

Поскольку существенных отличий в конструктивных решениях отдельных элементов предполагаемых к постройке зданий и выбранных аналогов, не выявлено, то итоговая величина корректирующих коэффициентов группы поправок (SDC) для рассматриваемых объектов равна нулю.

Поправка на различие в климате

Так как оцениваемые объекты являются сопоставимыми по данному параметру с объектами-аналогами, корректировка не проводилась.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемые объекты недвижимости располагаются в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике. Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c}, \text{ где:}$$

α_c , α_i – коэффициенты уровня стоимости объекта недвижимости, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в i -ом районе расположения объекта оценки.

Уровень сейсмичности в Московской области в соответствии с разделом 2 справочника соответствует коэффициенту 1,0.

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий

Справочник УПСС содержит показатели стоимости строительства зданий и сооружений для базового региона – Московской области. В этой связи поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий в уровне цен рассчитывалась по данным справочника Ко-Инвест №102.

2.2.2 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

на 01.01.2018 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

Рекомендуются при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2016 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, **без использования региональных коэффициентов** **таблица 8.2.1**

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «*», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1.2

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона и стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	1,123	1,032	1,114	1,160	1,083	1,050	1,108	1,074	1,125	1,234
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,209	1,095	1,204	0,960	1,132	1,126	1,170	1,145	1,150	1,205
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,473	1,335	1,467	1,171	1,380	1,372	1,426	1,395	1,402	1,469
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,251	1,059	1,262	1,114	1,140	1,131	1,177	1,132	1,162	1,310
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,523	1,288	1,536	1,355	1,387	1,377	1,432	1,377	1,414	1,594
Вологодская область	1,024	0,914	1,001	0,925	0,961	0,949	1,001	1,002	0,981	0,988
Мурманская область *	1,417	1,274	1,463	1,143	1,346	1,336	1,384	1,329	1,364	1,416
Северо-Западный район										
г.Санкт-Петербург	1,172	1,137	1,252	0,981	1,193	1,171	1,213	1,197	1,176	1,164
Ленинградская область	1,157	1,058	1,266	0,881	1,114	1,116	1,153	1,123	1,124	1,119
Новгородская область	0,981	0,929	0,958	0,885	0,940	0,957	0,990	0,974	0,965	0,962
Псковская область	0,847	0,770	0,784	0,807	0,796	0,801	0,846	0,865	0,865	0,873
Центральный район										
Брянская область	0,833	0,826	0,775	0,803	0,814	0,839	0,867	0,878	0,859	0,814
Владимирская область	0,969	0,939	0,901	0,872	0,905	0,927	0,947	0,938	0,922	1,002
Ивановская область	1,041	0,944	0,967	0,946	0,946	0,935	0,969	0,975	0,986	0,974
Калужская область	0,965	0,896	0,969	0,805	0,936	0,942	0,968	0,966	0,968	0,969
Костромская область	0,812	0,739	0,740	0,712	0,774	0,790	0,827	0,841	0,797	0,794
г.Москва	1,291	1,287	1,487	1,031	1,355	1,347	1,399	1,305	1,405	1,380
Московская область	1,138	1,176	1,203	1,110	1,191	1,162	1,219	1,177	1,169	1,160
Орловская область	0,848	0,875	0,825	0,831	0,852	0,873	0,899	0,903	0,882	0,862
Рязанская область	0,887	0,817	0,841	0,853	0,862	0,872	0,907	0,922	0,892	0,858
Смоленская область	0,818	0,777	0,788	0,809	0,837	0,834	0,884	0,876	0,872	0,847
Тверская область	0,907	0,891	0,954	0,827	0,939	0,944	0,987	0,984	0,996	0,926
Тульская область	0,998	0,914	0,981	0,947	0,959	0,957	1,004	0,998	0,979	0,975
Ярославская область	1,006	0,913	0,946	0,839	0,939	0,944	0,978	0,966	0,954	0,979

55

2

Строитель
монтажные
работы

Таблица 7

Определение коэффициента пересчета K1 с 01.01.2016г. на дату оценки

Период	КС-З	Значение
И _{01.01.2016-01.01.2018}	КИ 102, раздел 2.2.2.	1,110

Определение прибыли предпринимателя для объектов

Под прибылью застройщика (девелопера) подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам.

К девелоперам относят компании, осуществляющие деятельность, связанную с преобразованием земельных участков, или осуществляющие строительство с целью последующей продажи объекта или его коммерческой эксплуатации. Услуги девелоперских компаний, как правило, используются при строительстве высокодоходных объектов. При неблагоприятной внешней конъюнктуре на отдельных сегментах рынка осуществление нового строительства является нецелесообразным, т.к. участники инвестиционного процесса, в том числе компания-девелопер, не получают адекватную прибыль.

Величина прибыли предпринимателя определялась на основании информации, изложенной в Справочнике расчетных данных⁹. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство типового жилья на среднем уровне составляет 22,5%

Таким образом, К_{дев} принимается равным 1,225.

⁹ Справочник расчетных данных (СРД №21), Москва, 2017г.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВнИ) %	
				Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2017 г.
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	68	66		
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	45	48		
	Середина	Пронзв. помещения	1, 4, «С»	36	34		
	Окраина	Пронзв. помещения	1, 4, 3, «С»	33	29		
	Центр и основные магистралн	Офисы	3, 6, «А»	66	55		
	Центр и основные магистралн	Офисы	3, 6, «В»	59	54		
	Центр и основные магистралн	Офисы	1, «С»	44	40		
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	39	34		
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	38	30		
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	58	52		
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	64	59		
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	43	38		
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	12	15		
	Центр	Подз. парковки в элнтных жилых зданиях	1,3	67	60		
	Середина	Подз. парковки в элнтных жилых зданиях	1,3	61	55		
	Приближенно ко МКАД	Подз. парковки в элнтных жилых зданиях	1, 3	55	50		
	Середина	Гостиницы 3-4 звезды	3, 6, «В, С»	22	25		
	Середина	Типовое жилье	4, «С, В»	38-50	30-38		
12.	Московская область						
	15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорнжское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	49	42		
	40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорнжское шоссе)	Элитные загородные владения по индив. проектам	1, 3	40	34		
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1, 7	36	32		
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	31	30		
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	35	38		
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	33	30		
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	22-28	20-25		
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	16	13		
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	12		
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	12	10		
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	8	7		
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	7	5		
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	62	66		

Расчет затрат по реализации проекта приведен в таблице ниже:

Таблица 8

Расчет величины затрат на строительство

№ п/п	Дата оценки	Наименование	Площадь дома, кв.м.	Стоимость ед.изм., руб.	Ед.изм	КС	Источник информации	Группа поправок (SDC), руб./кв.м	Группа поправок (К)	Кол-во ед.изм.в оцениваемом объекте (N)	КДЕВ	Св/з без учета износа, руб.	Общие затраты на строительство
1	01.01.2018	Жилой дом серии 1Р-303-17/1,2,5-секционный, с техническим подпольем / с размещением узлов управления технических служб "ОВ" и "ВК"	5 195	31 869	1 кв.м.	КС-3	УПСС "Жилые дома" (2016г.), гпЖЗ.03.001.1554	0	1,110	5 195	1,225	225 119 469	10 355 495 571

Временная структура расходов на проектирование и строительство определялась с учетом положений и рекомендаций «Пособия по разработке проектов организации строительства и проектов производства работ для жилищно-гражданского строительства».

С учетом необходимости планомерного последовательного освоения территории, равномерной загрузки строительных мощностей и наиболее эффективного использования финансовых ресурсов, Эксперт делает допущение о равномерном распределении суммарных расходов на проектирование и строительство по годам в течение всего периода строительства.

Основные расходы на строительство планируется на первый год, в последний год осуществляется благоустройство территории. Расходы рассчитаны с учетом корректировки на индекс удорожания СМР по данным бюллетеня Ко-Инвест № 105. Данные по годовым темпам удорожания приведены в расчетных таблицах ниже.

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2018-2021 гг. (с учетом НДС)**

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	118,930	1,307	95,545	1,486
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	119,663	0,616	97,028	1,552
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	120,360	0,583	98,534	1,552
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	121,023	0,551	100,063	1,552
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	121,651	0,519	101,616	1,552
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	122,244	0,488	103,193	1,552
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	122,803	0,457	104,794	1,552
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	123,326	0,426	106,420	1,552
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	123,815	0,396	108,072	1,552
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	124,269	0,367	109,749	1,552
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	124,688	0,337	111,452	1,552
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	125,073	0,308	113,182	1,552
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350					

Расчет затрат на получение ИРД

Исходя из основных допущений об оценке об оценке условно-свободных земельных участков, в расчетах необходимо учесть затраты на получение исходно-разрешительной документации.

Пакет исходно-разрешительной документации включает постановления местной администрации о разрешении на разработку проектной документации, ТУ на присоединение к инженерным сетям, ГПЗУ, заключение государственной экспертизы проекта застройки участка, разрешение на строительство. По мнению генерального директора ГК «Стройсервиспроект» Григорьева С.В. www.ssproekt.ru/RUS_oNas.html, тел +7 (902) 831-61-79, затраты на подготовку ИРД в среднем составляют 1,5% от стоимости затрат на проектирование строительство.

В соответствии с данными, отраженными в материалах дела, проведенный анализ позволяет оценить затраты на получение ИРД на уровне 1,5% от затрат на проектирование строительство. Расходы на получение ИРД, с учетом их смысловой нагрузки, запланированы на первый год реализации проекта.

Расчет затрат на инженерное оборудование и благоустройство территории

Затраты на инженерное оборудование и благоустройство территории строительства включают следующие расходы

- на инженерную подготовку территории - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

- на инженерные сети и оборудование - расходы на устройство инженерных сетей в границах территории новой застройки, а также создание объектов энергетического хозяйства, сооружений водоснабжения, канализации, теплоснабжения и газоснабжения.

- на благоустройство и озеленение территории - устройство дорог и проездов, тротуаров и пешеходных дорожек, травяного покрова, дворов, игровых площадок и т.п. При определении расходов на инженерное оборудование и благоустройство территории Эксперт счел приемлемым использование «Сборника базовых удельных показателей стоимости строительства (БУПс), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции (БУПовп) для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции», утвержденного Распоряжением Первого заместителя мэра г. Москвы от 06.06.1997 г № 595-РЗП.

Согласно Таблице 2.13 «Базовые удельные показатели стоимости комплексной застройки микрорайонов» указанного Сборника расходы на инженерное оборудование и благоустройство территории составляют (в процентах от общей суммы затрат на строительство:

1,8% - инженерная подготовка территории;

4,6% - инженерные сети и оборудование при этом, согласно п 2.12.3 БУПс. при строительстве на свободной территории необходимо применять коэффициент 0,8, Т.е. расходы на инженерные сети и оборудование для целей настоящего Заключения составят 3,68% ($4,6\% \cdot 0,8$).

4,5% - благоустройство и озеленение территории.

Таким образом, затраты на инженерное оборудование и благоустройство территории были приняты на уровне 9,98% от затрат на проектирование строительство. Расходы на инженерное оборудование и благоустройство территории – запланированы на последний год осуществления строительных работ (3-й год).

Прогноз доходов

Прогноз доходов от реализации жилой недвижимости

Как говорилось выше, для целей проведения расчетов предполагается продажа объектов недвижимости после завершения строительства. Таким образом, доходы в данном случае равняются рыночной стоимости будущих объектов недвижимости.

Для расчета рыночной стоимости квартир в многоквартирных жилых домах (как составляющие дохода от их реализации на рынке) Эксперт принял данные о предложениях к продаже квартир в аналогичных по классу жилых комплексах Ленинского района Московской области, актуальные на дату оценки. Цены предложения принимались с учетом скидки на торг, взятой на основании справочников СРД №21 (2017)-среднее 12%¹⁰.

Изменение цен реализации жилых помещений в прогнозном периоде учитывалось на основании данных опубликованных на сайте [https:// cian.ru/](https://cian.ru/)¹¹, в соответствии с которым ожидаемый среднегодовой рост цен на жилую недвижимость в последующие пять лет составляет 12-15% (средн. 13,5%).

Говоря о временной структуре реализации квартир, Эксперт принял во внимание информацию с сайта blog.domclick.ru¹², согласно которой за первую половину срока строительства продается около 50% квартир.

Таблица 9

Расчет средней рыночной стоимости 1 кв.м. квартиры на 01.01.2018г.

Наименование	Планировка	Площадь	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб/кв.м	Скидка на торг, %	Стоимость 1 кв.м. с учетом скидки на торг (12,0%), руб.
Жилой дом на ул.Песчанная	1	51-52	4-4,4 млн.руб.	78000	12,0	68 640
ЖК «Президентский»	1	40-47	3,1-4 млн.руб.	77 000	12,0	67 760

¹⁰ СРД №21, НЦПО. Москва. 2017 год.

¹¹ <https://www.cian.ru/stati-cto-gotovit-2019-j-god-ryнку-nedvizhimosti-288014/>

¹² <https://yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fblog.domclick.ru%2Fpost%2Fkogda-pokupat-kvartiru-v-novostroiike-na-etape-stroitelstva-ili-v-gotovom-dome>

Наименование	Планировка	Площадь	Стоимость, руб.	Удельная стоимость, руб/кв.м	Скидка на торг, %	Стоимость 1 кв.м. с учетом скидки на торг (12,0%), руб.
	2	56-66	4,4-4,9 млн.руб.	74 000	12,0	65 120
	3	82-84	5,6-6,4 млн.руб.	68 000	12,0	59 840
			Среднее			65 340

web.archive.org/web/20170310051554/http://avaho.ru/novostroyka/moskovskaya-oblast/lytkarino-g-o/lytkarino-na-ul-peschanaya/775437/

Жилой дом на ул. Песчаная в Лыткарино

ЖК в городском округе Лыткарино. Квартиры 31-32 м²
4-4,4 млн руб.

- [ЖК-сообщество](#)
- [Соплатить об объекте](#)

От застройщика: [Славянские Потребы](#)
Официальный сайт: [перейти](#)

Квартиры в ЖК на ул. Песчаная: характеристики и цены

4-4,4 млн руб.
78-85 тыс. руб. за квадратный метр

Тип квартиры Площадь, м² Цена за м², руб Цена за квартиру

1-комн.	51-52	от 78 тыс.	от 4-4,4 млн руб.
---------	-------	------------	-------------------

[1 предложение](#)
[Все квартиры](#)

Срок сдачи: сдан

<http://web.archive.org/web/20170310051554/http://avaho.ru/novostroyka/moskovskaya-oblast/lytkarino-g-o/lytkarino-na-ul-peschanaya/775437/>

web.archive.org/web/20170428012643/http://avaho.ru/novostroyka/moskovskaya-oblast/lytkarino-g-o/lytkarino/prezidentskiy/775769/

Квартиры в ЖК Президентский: характеристики и цены

- [Общие характеристики](#)
- [Корпус 1](#)
- [Корпус 2](#)
- [Корпус 3](#)
- [еще 2](#)
 - [Корпус 4](#)
 - [Корпус 5](#)

3,1-6,4 млн руб.
68-85 тыс. руб. за квадратный метр

Тип квартиры Площадь, м² Цена за м², руб Цена за квартиру

1-комн.	40-47	от 77 тыс.	от 3,1-4 млн руб.
2-комн.	59-66	от 74 тыс.	от 4,4-4,9 млн руб.
3-комн.	82-84	от 68 тыс.	от 5,6-6,4 млн руб.

Срок сдачи: сдан, есть корпус со сроком сдачи I кв. 2018 г.; есть корпус, где срок сдачи неизвестен
Форма продажи: договор купли-продажи, ДДУ (договор долевого участия)
Стадия продаж: идет продажа; есть корпус, где продажи не начаты
Стадия строительства: идет строительство; есть корпус, где строительство завершено, строительство не начато
Регион: [Московская область](#)
Район: [Лыткарино городской округ](#)
Шоссе: [Новорязанское](#)
Населенный пункт: [Лыткарино](#)
Улица: [улица Утомского](#)
Адрес: г. Лыткарино, мкр. 11, ул. Утомского

- [Котельники](#) 18 мин на автомобиле, 14,3 км [показать маршрут](#)

<http://web.archive.org/web/20170428012643/http://avaho.ru/novostroyka/moskovskaya-oblast/lytkarino-g-o/lytkarino/prezidentskiy/775769/>

Прогноз операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Величина операционных расходов в прогнозном периоде прогнозировалась укрупненно как сумма коммерческих/управленческих расходов и земельных платежей.

Величина коммерческих/управленческих (включая комиссионные риэлторам) по данным аналитиков¹³ составляет от 2 до 8% от стоимости сделки, для расчетов было принято среднее значение из указанного диапазона в размере 5% от валового дохода, поскольку с одной стороны предполагается значительный объем сделок по реализации, а с другой – это будет достаточно сложный и затратный маркетинговый проект.

Земельные платежи прогнозировались на постоянном уровне в течение прогнозного периода как 0,3% от кадастровой стоимости участка под застройку.

Определение ставки дисконтирования

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента¹⁴:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u, \text{ где:}$$

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящей оценки ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

При использовании метода кумулятивного построения ставки дисконтирования в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. По мнению Эксперта, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в облигации федерального займа РФ. Таким образом, в качестве безрисковой ставки (R_f) Экспертом принята ставка доходности: 9,28% на 01.01.2018г. (ставка принята равной величине бескупонной доходности государственных облигаций (срок погашения 30 лет)¹⁵.

¹³ Источник информации: www.stroipanorama.ru; www.domania.ru; www.vneshfinance.ru

¹⁴ Источник информации: <http://www.financesource.ru/fisors-410-27.html>

¹⁵ https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида:

- систематические (связанные с экономическими и институциональными условиями на рынке) и несистематические риски (связанные с конкретной оцениваемой собственностью и независящие от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты);
- статичные (риски, которые можно рассчитать и переложить на страховые компании) и динамичные риски (определяемые как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»).

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости по основным его составляющим представлен в следующей таблице¹⁶.

Таблица 10

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания		1									
Неполучение платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров	динамичный	1									
Количество наблюдений		9	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		10									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости, %		1									

Поскольку у Эксперта отсутствовала аналитическая или иная информация по рискам, которую возможно было бы использовать для расчетов, значение каждого из них определено методом экспертной оценки.

Риск на низкую ликвидность объекта недвижимости представляет собой поправку на риск его длительной экспозиции при продаже.

¹⁶ Источник информации: http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

На основании анализа рыночной информации, срок экспозиции для анализируемой недвижимости был принят на уровне 9 мес.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле¹⁷:

$$P_{ликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + R_f)^{t_9/12}}, \text{ где:}$$

R_f – безрисковая ставка;

t_9 – срок экспозиции объекта оценки, месяцев.

Управление инвестициями в недвижимость с учетом их рискованности и низкой ликвидности требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента.

Расчет риска компенсации за управление по основным его составляющим приведен в таблице ниже.

Таблица 11

Расчет стоимости инвестиционного менеджмента

Вид и наименование риска		1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
1	Особенности управления инвестициями в отрасль в целом	1								
2	Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии	1								
3	Наличие адекватных источников инвестиций	1								
4	Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций	1								
5	Обеспечение отдачи вложений	1								
6	Обеспечение возврата заимствований	1								
7	Система принятия управленческих решений	1								
8	Контроль за принятыми управленческими решениями	1								
9	Система корректировки принятых управленческих решений	1								
10	Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования	1								
Итого:										
Количество наблюдений		10	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		10	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого:		10								
Количество факторов		10								
Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %		1,0								

¹⁷ Источник информации: <http://www.econgood.ru/ecogols-386-8.html>

Поскольку у Эксперта отсутствовала аналитическая или иная информация по рискам, которую возможно было бы использовать для расчетов, значение каждого из них определено методом экспертной оценки.

Компенсация за инвестиционный менеджмент была определена на низком уровне 1,0%.

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в таблице ниже.

Таблица 12

Расчет ставки дисконтирования

Наименование показателя	01.01.2018г.
Безрисковая ставка	9,28%
Компенсация за риск вложения в недвижимость	1,00%
Компенсация за низкую ликвидность	6,44%
Компенсация за управление инвестициями	1,00%
Ставка дисконтирования %	17,72%

Определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок методом предполагаемого использования

Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок.

Расчет стоимости участков в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже:

Таблица 13

Расчет стоимости земельного участка методом предполагаемого использования по состоянию на 01.01.2018г.

Показатель	Базовый показатель	2018	2019	2020
Удорожание цен в строительстве за период			1,048	1,018
Ожидаемый рост цен на жилые помещения			1,135	1,135
Доходы				
Средняя цена реализации квартиры		65 340	74 161	84 173
Темпы реализации квартир		5%	45%	50%
Площадь реализуемых помещений	238 970	11 949	107 537	119 485
Доходы от продажи квартир		780 714 990	7 975 003 623	10 057 365 680
Операционные расходы				
Земельные платежи	13 865 563	13 865 563	13 865 563	13 865 563
Комиссионные риэлторам, управленческие расходы	5%	39 035 750	398 750 181	502 868 284
Итого операционные расходы		52 901 312	412 615 744	516 733 847
Инвестиции в застройку участков				
Темпы застройки		0,300	0,500	0,200
Расходы на строительство жилых домов	10 355 495 571	3 106 648 671	5 427 972 354	2 209 811 336

Показатель	Базовый показатель	2018	2019	2020
Расходы на получение ИРД	1,50%	155 332 434	0	0
Расходы на инженерное оборудование и благоустройство территории	9,98%	0	0	1 102 695 857
Итого инвестиции в застройку участков		3 261 981 105	5 427 972 354	3 312 507 192
Чистый денежный поток		-2 534 167 427	2 134 415 525	6 228 124 641
Ставка дисконтирования	17,72%	17,72%	17,72%	17,72%
Период дисконтирования		0,5	1,5	2,5
Коэффициент дисконтирования		0,922	0,783	0,665
Чистый дисконтированный денежный поток		-2 335 672 113	1 671 124 029	4 142 286 660
Текущая стоимость земельного участка под проектируемую застройку		3 477 738 577		
Рыночная стоимость, руб./кв.м		5 004		

Согласование результатов

В рамках настоящего Заключение Эксперт воспользовался сравнительным и доходным подходами, от затратного подхода в Заключении приведен обоснованный отказ.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с объектом экспертизы. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется исчерпывающая и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Доходный подход приводит к текущей стоимости сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов дисконтирования. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в сложности оценки ставок дисконтирования, а также прогнозирования строительства и получения будущей прибыли.

В результате, указанные веса распределились следующим образом. Экспертом были присвоены подходам разные веса:

Сравнительный – 0,9;

Доходный – 0,1.

В таблице далее приведены результаты согласования рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Таблица 14

Согласование результатов оценки

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка по сравнительному подходу, руб.	Стоимость земельного участка по доходному подходу, руб.	Итоговая стоимость земельного участка, руб.
1	50:53:0020105:38	695 000	3 494 196 522	3 477 738 577	3 492 550 728

Расчеты в рамках данной Экспертизы проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают лишь заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете на калькуляторе отображенных в Microsoft Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Microsoft Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число. Данное несовпадение не является ошибкой, так как расчеты по значениям, отображенным в Microsoft Word, являются приблизительными.

Ответ на вопрос №2

На основе проведенного исследования Эксперт пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость земельного участка на 01.01.2018 г. составляет:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	50:53:0020105:38	695 000	3 492 550 728

ВЫВОДЫ

На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос:

Первый вопрос:

Допущено ли оценщиком при составлении отчета об оценке объекта недвижимости нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимости и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости?

Вывод по первому вопросу:

Оценщиком при составлении отчета об оценке объекта недвижимости допущено нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, предъявляемых к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимости и иные нарушения, которые повлияли на определение итоговой величины его рыночной стоимости.

Второй вопрос:

В случае если оценщиком при составлении указанного отчета допущены нарушения законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, влияющие на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости, определить по состоянию на 01.01.2018 рыночную стоимость объекта недвижимости - земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ПК «Сельскохозяйственная артель «Колхоз им. Ленина», кадастровый номер 50:53:0020105:38, площадью 695 000 кв.м.

Вывод по второму вопросу:

На основе проведенного исследования Эксперт пришел к следующему выводу:
Рыночная стоимость земельного участка на 01.01.2018 г. составляет:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	50:53:0020105:38	695 000	3 492 550 728

Эксперт

Бушков А.Ю.

Приложение
Распечатки используемой информации
Объекты аналоги для сравнительного подхода
Объект-аналог №1

← → ↻ web.archive.org/web/20171214075805/http://kupiizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy

Internet Archive Wayback Machine 1 capture 14 Dec 2017

Категория / ВРИ
[ЗНП / ЖС](#)
Рекомендуемые цели использования
[Жилищное строительство](#) [многоэтажное среднетяжелое](#)
Площадь, га
17.50
Юридический статус
Собственность
Кадастровый номер
50:22:0040204:289, 50:22:0000000:98362, 50:22:0040204:293, 50:22:0040204:292, 50:22:0040204:291
Стоимость
₽
\$
€
750 000 000 q
12 680 790 \$
10 796 760 €
(~
428 572 q
7 247 \$
6 170 €
за сотку)
Дополнительные изображения



Выборка
[Есть ТУ](#)
Описание

Дополнительные изображения



Выборки
[Есть ТУ](#)
Описание

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

Оставить заявку или Задать вопрос

Как Вас зовут *

Ваш номер телефона *

Компания

Текст Вашего сообщения *

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

Похожие участки в пределах 10 км.

Объект-аналог № 2
(50:23:0020262:406)



Продажа участка, Раменский район, Улица Центральная
Новорязанское ш., Подмосковье, Раменский район, улица Центральная

участок 240.0 соток

Земля 2,4 Га - в Раменском - 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. Красиво жить, легко доехать. Одни плюсы. В 3 км находится ж/д станция Раменское, до которой можно добраться пешком, или на любом

Площадь участка:
240.0 сот.

120 000 000 Р

⌚ С 31 декабря 2017 по 01 февраля 2018  Распечатать

Подробнее

afu.ru/tamenskiy-rayon/kupit-uchastok/201672671

Земельный участок площадь участка 240.0 соток

С 31 декабря 2017 по 01 февраля 2018 ID: 201672671



ЦИАН ID 7380785

Узнать последнюю цену

Реализация объекта недвижимости приостановлена

Оценка стоимости

В ГАЛЕРЕЮ

afy.ru/ramenskiy-rayon/kupit-uchastok/201672671

В ГАЛЕРЕЮ

Узнать последнюю цену

Реализация объекта недвижимости приостановлена

Оценка стоимости

Информация об участке

240.0 соток
Площадь участка

Описание объекта

Земля 2,4 Га - в Раменском - Предлагаемый к продаже земельный участок расположен в зоне активного развития городского строительства, в черте города Раменское на Доминском шоссе у северной окраины деревни Дергаево Московской области. Удаление от МКАД по Егорьевскому и Новорязанскому шоссе 28 километров. Красиво жить, легко доехать. Одни плюсы. В 3 км находится ж/д станция Раменское, до которой можно добраться пешком, или на любом автобусе, проходящем мимо поселка по Доминскому шоссе.

Рельеф участка ровный. Непосредственно по границе участка проходят газовые и электрические коммуникации. На удалении одного километра расположена Доминская 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 великолепная.

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

- Назначение объекта: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения. Рассмотрим вариант соинвестирования 30 млн. руб + 2500 м2 квартирами

[Скрыть](#)

← → ↻ afy.ru/ramenskiy-rayon/kupit-uchastok/201672671

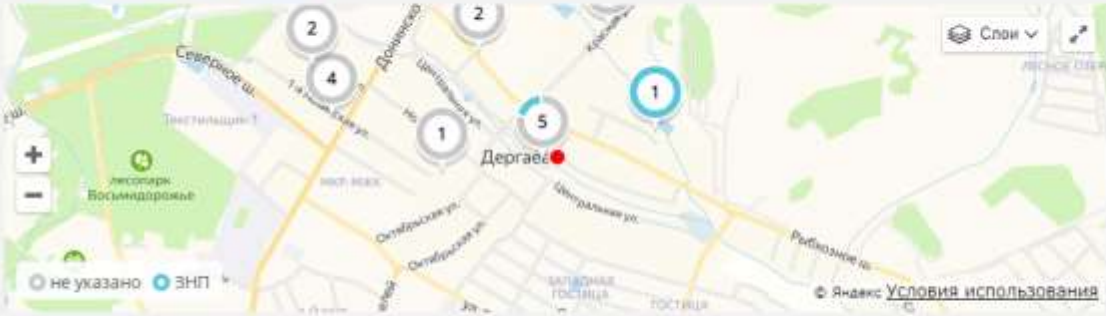
застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения. Рассмотрим вариант соинвестирования 30 млн. руб + 2500 м2 квартирами

[Скрыть](#)

Расположение

Местоположение: [Россия, Подмосковье, Раменский район](#), улица Центральная
Ближайшее шоссе: [Новорязанское ш.](#), 30.0 км. от МКАД

[Карта Google](#) [Панорамы](#)



[Скрыть историю изменения цены по объекту](#)

Стоимость объекта недвижимости не менялась

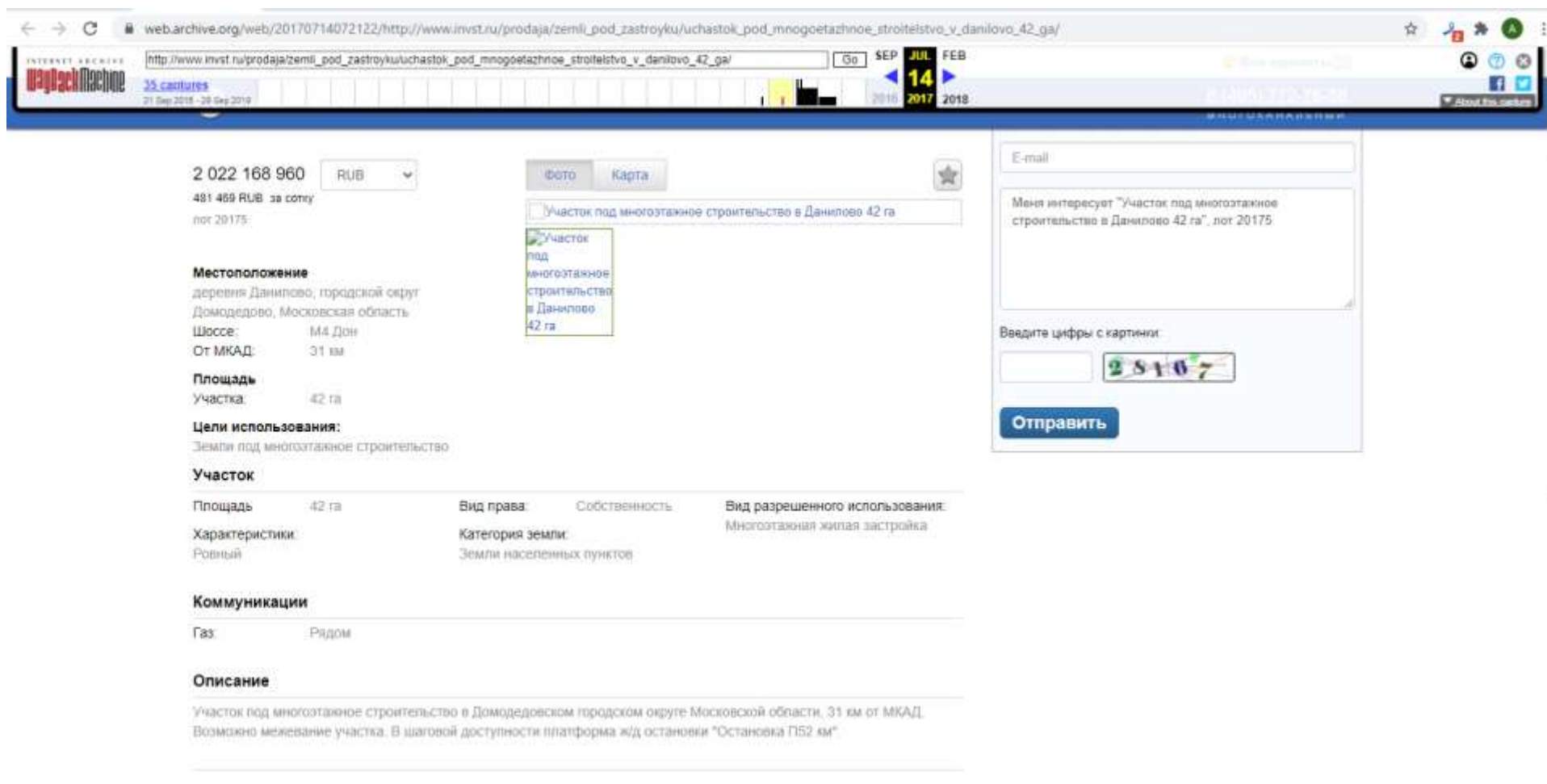
Узнать последнюю цену

!

Реализация объекта недвижимости приостановлена

[Оценка стоимости](#)

Объект оценки № 3



Информация об аналогах взята из открытых источников существовавших и по состоянию на дату оценки и ранее при помощи интернет-сервиса archive.org (The Wayback Machine).

Интернет-архив Wayback Machine осуществляет систематическое копирование при помощи специальных программных средств (поисковых роботов) содержания общедоступных интернет-страниц по состоянию на определенный момент времени, с последующим включением их в специальный архив в систематизированном виде. Если соответствующая интернет-страница была помещена в интернет-архив Wayback Machine, пользователю предоставляется информация о том, по состоянию на какие даты можно посмотреть ее содержимое

Документы Эксперта

Диплом является официальным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 003



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 346892

Настоящий диплом выдан Будуцовой Юлиане Владимировне

в том, что он(а) с 1. сентября 2012 по 5 апреля 2013 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Мастерская
материальное инженерное проектирование
инженерное проектирование образовательного учреждения
по программе профессионального обучения
судового мастера
судна транспортного (букса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 5 апреля 2013 удостоверяет право (соответствие квалификации) Будуцовой Юлиане Владимировне на ведение профессиональной деятельности в сфере судового
аттестации транспортного (буксы)

Подпись председателя аттестационной комиссии
Решение (архивное)

Город Москва год 2013

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ДОКУМЕНТОМ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ОБРАЗЦА

Решение
Высшей аттестационной комиссии
Министерства образования и науки
Российской Федерации
о выдаче диплома

от 22 сентября 2006 г. № 360/162

Серия ДКН № 004430 *

г. МОСКВА

Решением
диссертационного совета

Самарского государственного экономического
университета

от 31 октября 2005 г. № 33

Бушковой Андрею Юрьевичу

ПРИСУЖДЕНА УЧЕНАЯ СТЕПЕНЬ

КАНДИДАТА

экономических наук

Председатель
диссертационного совета



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000027-005

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Бушкову Андрею Юрьевичу

(Фамилия, имя, отчество (полностью) при наличии пола, среднего общего профессионального образования, а также дата выдачи)

на основании протокола от 27 * сентября 2013 г. № 03

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Аккредитованным**

(указывается полное наименование)

образовательным частным учреждением высшего профессионального

(образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации)

образования "Московский финансово-юридический университет МФЮА"

(в государственной Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, а также в Едином государственном реестре)

(№ Р/95 от 16 августа 2013 г.)

(на который осуществляется регистрация соответствия с/б аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(подпись)

Бочкарева Е. А.

(подпись)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.¹

¹Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43).

N 002678-1

« 30 » января 2018 г.

«Оценка недвижимости»

ВЫДАН

Бушкову Андрею Юрьевичу

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

от « 30 » января 20 18 г. № 44

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » января 20 21 г.

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 002059 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 002059 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Бушков Андрей Юрьевич**
Паспортные данные: Сер. 6102 №449393 выдан Московском РОВД г. Рязани (код подразделения - 622-029) 20.03.2002
Адрес регистрации: 390039, Рязанская область, г. Рязань, ул. Барыкина, д. 1, строение 2, кв./оф. 29
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:**
2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Питинская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования 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.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 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 требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. 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 требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками 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.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:**
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:**
9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банки-корреспондента – за счет плательщика.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:


Бушков Андрей Юрьевич

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Араимельский С.Ю. на основании доверенностей № 6935761-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и №5878-20/8 от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

