ОТЧЕТ № 1610214

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 196 618 КВ.М.
(С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 50:28:0040120:8) И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 259 082 КВ.М. (С КАДАСТРОЫМ НОМЕРОМ 50:28:0040120:9), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ДОМОДЕДОВО, МКР. БАРЫБИНО,
УЛ. АГРОХИМИКОВ**

Дата оценки: 06 ноября 2015 г.

Дата составления отчета: 25.10.2016

г. **Заказчик:** ----------

г. Москва, 2016 г.

Генеральному директору
----------.

Сопроводительное письмо

В соответствии с Договором № 1610214 от 21.10.2016 г. проведена оценка рыночной стоимости права собственности на земельные участки по состоянию на 6 ноября 2015 года.

В соответствии с заданием на оценку объектом оценки является:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:8);
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:9).

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 6 ноября 2015 года составляет:

Земельный участок общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8 - 424 249 712 (Четыреста двадцать четыре миллиона двести сорок девять тысяч семьсот двенадцать) рублей

Земельный участок общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9 - 552 711 369 (Пятьсот пятьдесят два миллиона семьсот одиннадцать тысяч триста шестьдесят девять) рублей

не облагается НДС
Источник информации: расчеты Оценщика

Полная характеристика объектов-аналогов, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Настоящее письмо необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке.

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (с последними изменениями, внесенными Федеральным законом N 216-ФЗ от 13.07.2015), требованиями стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3), утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297, № 298 и № 299 от 20 мая 2015 г., Федеральный стандарт оценки (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г.

С уважением,
Генеральный директор
---------- ----------
25.10.2016 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ 3
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 8
ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 9
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 11
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 11
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 13
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ 18
АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 20
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 21
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 45
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 47
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 64
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 76
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 77
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА 78
НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ 80
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 80
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ 80
СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА 81
СКРИНШОТЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ 82
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 84
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 87

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Название	Значение
Объект оценки:	Объекты недвижимости, представляющие собой земельные участки: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:8); 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:9).
Место расположения:	Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:8); 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:9). Состав объекта оценки с указанием полных сведений, достаточных для идентификации элементов представлен в технических документах и правоподтверждающих документах, приведенных в соответствующих разделах Отчета.
Характеристика объекта оценки:	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:8); 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:9). Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в технических документах и правоподтверждающих документах, приведенных в соответствующих разделах Отчета.
Имущественные права:	Право собственности
Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»
Ограничения (обременения):	Ограничения прав на земельные участки не выявлены.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности на оцениваемые объекты. Ограничения прав не выявлены.
Оцениваемые права на объект оценки:	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет действителен строго в пределах указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. Округление полученных результатов производилось для удобства пользования Отчетом и не увязано с точностью полученных результатов. Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета. Возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость Объекта оценки, ограничены в пределах +/- 10%

	от ее итогового значения.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Итоговая величина стоимости Объектов оценки, указанная в отчете об оценке, предполагается к использованию для предоставления в Комиссию по кадастровой оценке и оспариванию результатов определения кадастровой стоимости и в суд (для судебного разбирательства)
Дата проведения осмотра объекта оценки:	В связи с тем, что дата оценки ретроспективная, осмотр объектов оценки проводился только для ознакомления с объектом оценки на местности. При этом оценка проводится на основании допущения, что с даты оценки до даты составления отчёта количественные и качественные характеристики земельных участков не изменились. Дата осмотра 21.10.2016г.
Дата оценки:	06.11.2015 года
Срок проведения оценки:	с 21.10.2016 года по 25.10.2016 года
Дата составления отчета:	25.10.2016 года
Порядковый номер отчета:	1610214
Основание для проведения оценки:	Договор № 1610214 от 21.10.2016 г.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:8)

Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.:	обоснованно не применялся
Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.:	**436 114 234 (Четыреста тридцать шесть миллионов сто четырнадцать тысяч двести тридцать четыре) рубля**
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.:	**412 385 190 (Четыреста двенадцать миллионов триста восемьдесят пять тысяч сто девяносто) рублей** **Сравнительному подходу присвоен вес – 0,5; Доходному - присвоен вес – 0,5**
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.:	**424 249 712 (Четыреста двадцать четыре миллиона двести сорок девять тысяч семьсот двенадцать) рублей**
Кадастровая стоимость объекта оценки (кадастровый номер 50:28:0040120:8) на 06.11.2015 г., руб.:	**863 221 836,3 (в соответствии с данными Росреестра)**

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:9)

Стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.:	обоснованно не применялся
Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.:	**574 664 314 (Пятьсот семьдесят четыре миллиона шестьсот шестьдесят четыре тысячи триста четырнадцать) рублей**
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.:	**530 758 424 (Пятьсот тридцать миллионов семьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста двадцать четыре) рубля** Сравнительному подходу присвоен вес – 0,5; Доходному - присвоен вес – 0,5
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.:	**552 711 369 (Пятьсот пятьдесят два миллиона семьсот одиннадцать тысяч триста шестьдесят девять) рублей**
Кадастровая стоимость объекта оценки (кадастровый номер 50:28:0040120:9) на 06.11.2015 г., руб.:	**1 137 460 658,70 (в соответствии с данными Росреестра)**

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

Название	Значение
Объект оценки:	Объекты недвижимости, представляющие собой земельные участки: 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:8); 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:9).
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:8); 4. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:9). Состав объекта оценки с указанием полных сведений, достаточных для идентификации элементов представлен в технических документах и правоподтверждающих документах, приведенных в соответствующих разделах Отчета.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:8); 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:9). Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в технических документах и правоподтверждающих документах, приведенных в соответствующих разделах Отчета.
Имущественные права:	Право собственности
Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»
Ограничения (обременения):	Ограничения прав на земельные участки не выявлены.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:8): - право собственности, - ограничения прав на земельные участки не выявлены; 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:9): - право собственности, - ограничения прав на земельные участки не выявлены.
Оцениваемые права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Итоговая величина стоимости Объектов оценки, указанная в отчете об оценке, предполагается к использованию для предоставления в Комиссию по кадастровой оценке и оспариванию результатов определения кадастровой стоимости и в суд (для судебного разбирательства)

Вид стоимости:	рыночная стоимость
Дата оценки:	06.11.2015 года
Срок проведения оценки:	с 21.10.2016 года по 25.10.2016 года
Дата проведения осмотра объекта оценки:	В связи с тем, что дата оценки ретроспективная, осмотр объектов оценки проводился только для ознакомления с объектом оценки на местности. При этом оценка проводится на основании допущения, что с даты оценки до даты составления отчёта количественные и качественные характеристики земельных участков не изменились. Дата осмотра 21.10.2016г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Все обременения, допущения и ограничения приведены в разделе «Допущения и ограничительные условия» 1) Оценка проведена для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Применение полученного результата возможно только для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельного участка. Для целей настоящей оценки «для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, в установленном законом порядке», определение рыночной стоимости земельного участка производится с учетом допущения, что земельный участок является условно свободным от застройки. 2) Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав. 3) Оценка проводится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.

Источник информации: задание на оценку

***см. Задание на оценку в Приложении к отчету**

****все обременения, допущения и ограничения приведены в разделе «ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ»**

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о Заказчике и Оценщике

Наименование	Значение
Основание для проведения оценки:	Договор № 1610214 от 21.10.2016 г.
Заказчик:	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью ---------- Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью ---------- Сокращенное наименование: ----------
	Место нахождения: ---------- ----------
	---------- ----------
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор (исполнитель):	Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью ---------- Сокращенное наименование: ----------
	Место нахождения: ---------- ----------

Сведения о страховке Исполнителя:	Полис № ---------- страхования ответственности, в соответствии с договором ---------- ---------- ----------
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора:	----------
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	---------- ---------- ---------- ----------
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	---------- ---------- ---------- ----------
Сведения о документе, подтверждающем получения профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ---------- ---------- ---------- ----------
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2006 года
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке лиц:	Не привлекались

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

- Оценка проведена для целей оспаривания результатов определения кадастровой стоимости. Применение полученного результата возможно только для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельного участка. Для целей настоящей оценки «для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, в установленном законом порядке», определение рыночной стоимости земельного участка производится с учетом допущения, что земельный участок является условно свободным от застройки;
- дата оценки ретроспективная и в отчете используются фотоматериалы, сделанные после даты оценки, данная информация носит ознакомительный характер, так как используется после даты оценки. Исходя из данных указанных в опросном листе подписанным представителем предприятия заказчика собственника, каких-либо отличий в качественных и количественных характеристиках на дату оценки и на дату осмотра (создания фотоматериалов) не установлено, а так же установлено местоположение объекта оценки и его окружения. Материалы визуального осмотра объекта недвижимости приведены справочно, основные характеристики объекта оценки с 6 ноября 2015 г. не изменились. Таким образом, требование ФСО-1 не нарушено;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- оценка проводится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа, однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
- В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках аренды / продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях аренды / продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет арендной ставки /стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.
  - ✓ Учитывая, что результаты настоящего исследования будут использоваться для целей оспаривания кадастровой стоимости и предоставления в комиссию в соответствии со статьей 24.19. «Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости» 135 ФЗ от 29.07.1998 г. дата оценки устанавливается на дату определения кадастровой стоимости по данному участку. Кадастровая стоимость объекта оценки утверждена по состоянию на 06.11.2015 г. Таким образом, оценка рыночной стоимости производится на дату оценки 06.11.2015 г., объектом оценки выступают:

1. земельный участок с кадастровым номером 50:28:0040120:8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков;
2. земельный участок с кадастровым номером 50:28:0040120:9, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков

СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории прилегающей к объекту, интервью с представителями Заказчика;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Федеральный закон РФ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 14 ноября 2002 г. № 143-ФЗ;
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 г. №178-ФЗ, от 21.03.2002 г. №31-ФЗ, от 14.11.2002 г. №143-ФЗ, от 10.01.2003 г. №15-ФЗ, от 27.02.2003 г. №29-ФЗ, от 22.08.2004 г. №122-ФЗ, от 05.01.2006 г. №7-ФЗ, от 27.07.2006 г. №157-ФЗ, от 05.02.2007 г. №13-ФЗ, от 13.07.2007 г. №129-ФЗ, от 24.07.2007 г. №220-ФЗ, от 21.07.2014 г. №225-ФЗ, от 13.07.2015 г. N 216-ФЗ);
3. Федеральный Стандарт Оценки №1 Утвержденный Приказом от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
4. Федеральный Стандарт Оценки №2 Утвержденный Приказом от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
5. Федеральный Стандарт Оценки №3 Утвержденный Приказом от 20 мая 2015 г. N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
6. Федеральный Стандарт Оценки №4 Утвержденный Приказом №508 от 22 октября 2010г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой

стоимости объектов недвижимости» (ФСО №4);

7. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014 г.
8. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
9. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 16, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2015 г.
10. Справочник Оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуальное и расширенное)», 2014 г., авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.
11. Публичные информационные ресурсы сети Интернет:
    - https://maps.yandex.ru
    - https://maps.rosreestr.ru
    - http://gorod-moskva.ru
    - https://rosreestr.ru
    - http://www.rosrealt.ru/cena/arhiv
    - hhttp://terres.ru/&may_add=&bank_rating=30
    - https://www.nalog.ru/rn77/yul/organization_pays_taxes/land_tax/#title4
    - http://www.cbr.ru

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Свидетельство о государственной регистрации права ----------
- Свидетельство о государственной регистрации права ----------
- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости (кадастровый номер 50:28:0040120:8) ----------
- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости (кадастровый номер 50:28:0040120:9) ----------
- Кадастровый паспорт земельного участка ----------
- Кадастровый паспорт земельного участка ----------

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ИНФОРМАЦИИ

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ЗАКОНЫ И СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Информация о федеральных стандартах оценки

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный Стандарт Оценки №1 Утвержденный Приказом от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1);
- Федеральный Стандарт Оценки №2 Утвержденный Приказом от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2);
- Федеральный Стандарт Оценки №3 Утвержденный Приказом от 20 мая 2015 г. N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 05 декабря 2011 года за № 628.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за № 611.

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ➢ ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ➢ ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной;
- ➢ ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке,
- ➢ информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;
- ➢ ФСО-7, устанавливающий требования по определению стоимости объекта недвижимости. Применяются в силу закона.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Информация об объекте оценке приведена на основании следующих документов (копии приложены в Приложении к настоящему отчету):

- Свидетельство о государственной регистрации права ----------
- Свидетельство о государственной регистрации права ----------
- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости (кадастровый номер 50:28:0040120:8) ----------
- Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости (кадастровый номер 50:28:0040120:9) ----------
- Кадастровый паспорт земельного участка от ----------
- Кадастровый паспорт земельного участка от ----------

**Данные документы смотрите в Приложении настоящего Отчета «Документы Заказчика».*

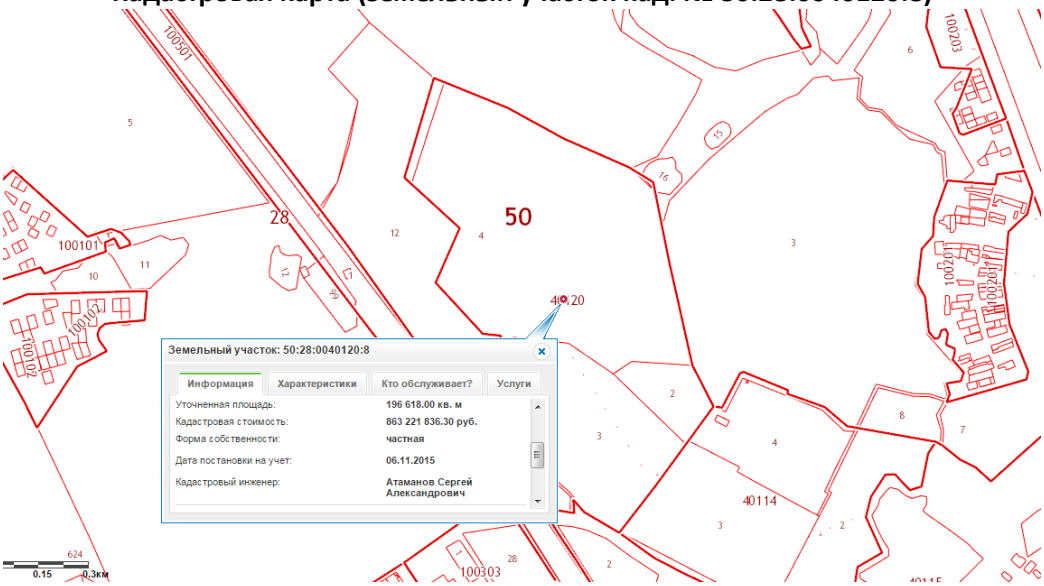
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:8)

Таблица 3. Характеристики земельного участка

Площадь земельного участка, кв.м	**196 618**
Кадастровый номер	50:28:0040120:8
Адрес	Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков
Направление, удаленность от МКАД	Каширское шоссе, 40 км от МКАД
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Индивидуальная усадебная жилая застройка
Кадастровая стоимость земельного участка	863 221 836,30 (в соответствии с данными Росреестра)
Улучшения, расположенные на земельном участке	Отсутствуют, не освоен
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности ---------- ----------
Данные о собственнике объекта оценки	---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------

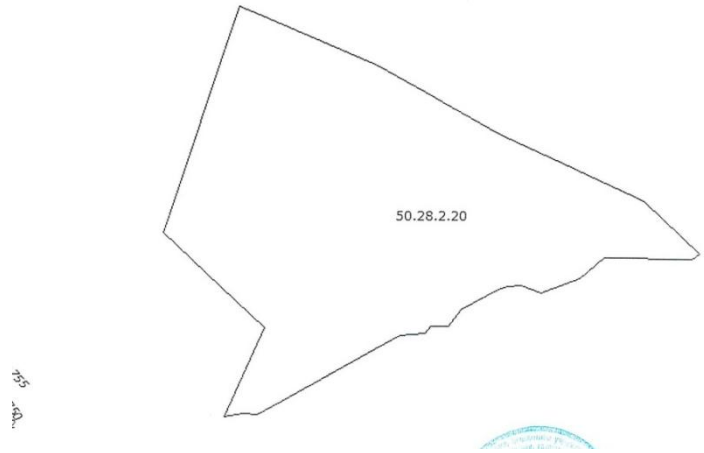
	----------
Имущественные права на улучшения, расположенные на земельном участке	Улучшения на земельном участке отсутствуют
Тип застройки окружения	Не застроено. Лесной массив
Инженерные коммуникации	Инженерные коммуникации отсутствуют (коммуникации по границе)
Форма участка	Неправильная форма
Благоустройство окружения	Территория огорожена, асфальтированная дорога до участка
Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность. Подъезд к объекту оценки осуществляется по Каширскому шоссе, М4 «Дон»
Существующие ограничения и обременения:	Ограничения прав на земельный участок не выявлены
Сведения о балансовой стоимости:	Данные отсутствуют
Информация о текущем использовании:	На дату оценки не используется
Информация об износе объекта оценки	Не подвержен износу
Информация об устареваниях объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

Кадастровая карта (земельный участок кад. № 50:28:0040120:8)



Источник информации: http://maps.rosreestr.ru/portalOnline/

План участка согласно кадастрового паспорта (земельный участок кад. № 50:28:0040120:8)



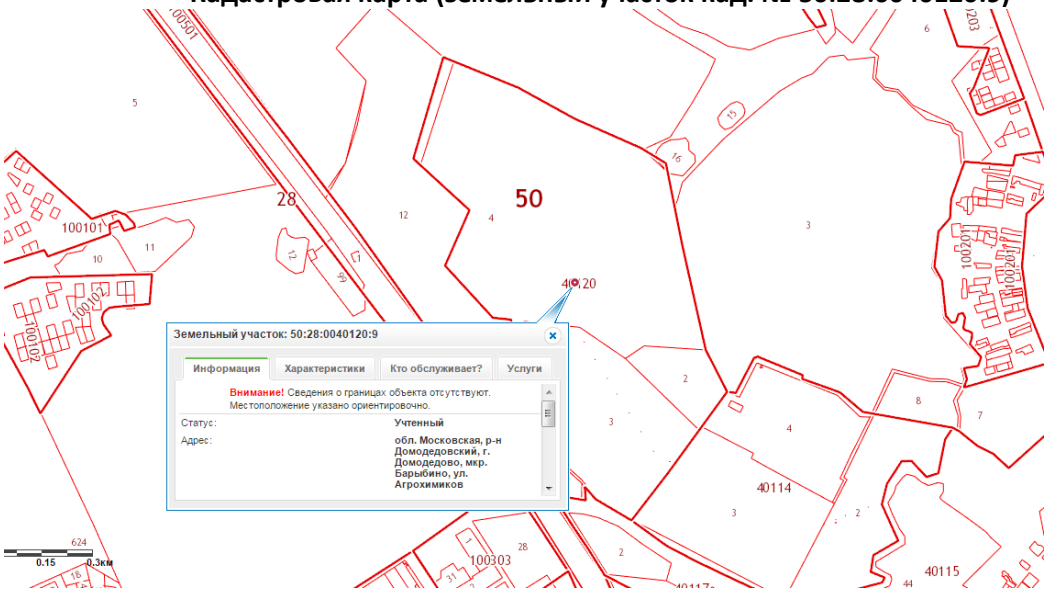
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:9)

Таблица 4. Характеристики земельного участка

Площадь земельного участка, кв.м	**259 082**
Кадастровый номер	50:28:0040120:9
Адрес	Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков
Направление, удаленность от МКАД	Каширское шоссе, 40 км от МКАД
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Индивидуальная усадебная жилая застройка
Кадастровая стоимость земельного участка	1 137 460 658,70 (в соответствии с данными Росреестра)
Улучшения, расположенные на земельном участке	17 нежилых объектов недвижимости (все здания не эксплуатируются, в разрушенном состоянии)
Имущественные права на земельный участок	Право собственности ---------- ----------
Данные о собственнике объекта оценки	---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------
Тип застройки окружения	Не застроено. Лесной массив

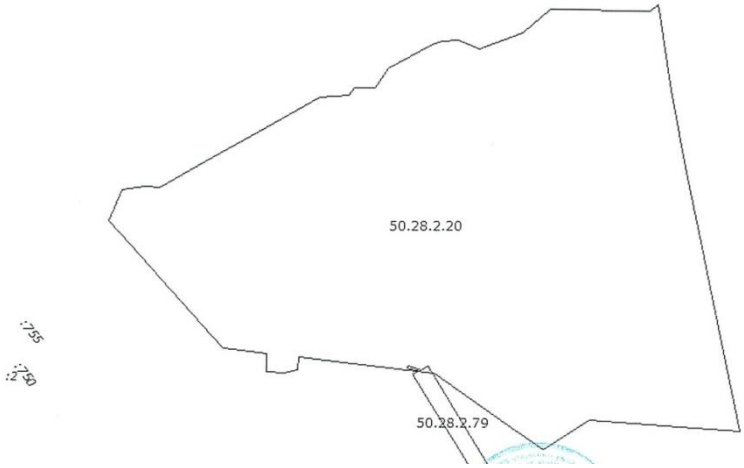
Инженерные коммуникации	Инженерные коммуникации характеризуются технически разрушенным состоянием. В виду невозможности восстановления инженерных коммуникаций, Оценщик определял стоимость земельного участка как свободного от инженерных коммуникаций (коммуникации по границе).
Форма участка	Неправильная форма
Благоустройство окружения	Территория огорожена, асфальтированная дорога до участка
Транспортная доступность	Хорошая транспортная доступность. Подъезд к объекту оценки осуществляется по Каширскому шоссе, М4 «Дон»
Существующие ограничения и обременения:	Ограничения прав на земельный участок не выявлены
Сведения о балансовой стоимости:	Данные отсутствуют
Информация о текущем использовании:	На дату оценки не используется
Информация об износе объекта оценки	Не подвержен износу
Информация об устареваниях объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта	Объект оценки не имеет элементов
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены

Кадастровая карта (земельный участок кад. № 50:28:0040120:9)



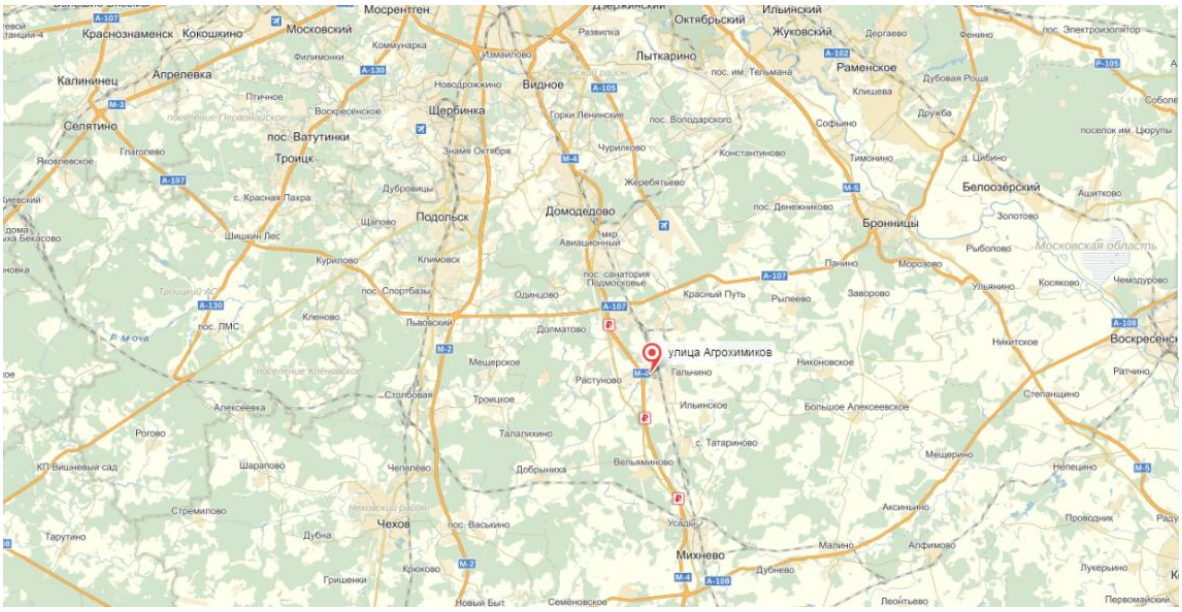
Источник информации: http://maps.rosreestr.ru/portalOnline/

План участка согласно кадастрового паспорта (земельный участок кад. № 50:28:0040120:9)



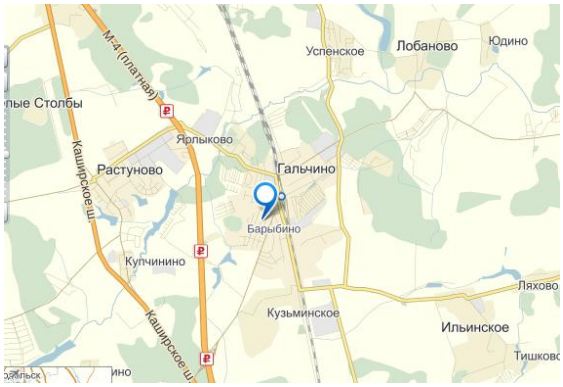
ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Рис. 1. Местоположение объектов оценки на карте Московской области



Источник информации: maps.yandex.ru

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Оцениваемые объекты расположены микрорайоне Барыбино г. Домодедово Московской области.

Домодедово — город в России, в Московской области, в 37 км к югу от центра Москвы, крупнейший населённый пункт городского округа Домодедово. Население — 112 052 чел. (2015).

Город расположен на Москворецко-Окской равнине, в центре Восточно-Европейской равнины, к юго-востоку от столицы, в 37 км от центра Москвы, на автодороге Москва — Кашира и железнодорожной линии Москва - Павелец, вблизи федеральной автодороги М-4 «Дон». Большая часть города расположена к западу от железнодорожной магистрали. Город протянулся с севера на юг вдоль железной дороги на 26 километров.

Барыбино — микрорайон города Домодедово Московской области (до 2004 — посёлок городского типа в Домодедовском районе). Расстояние от Барыбино до исторического центра Домодедово — 18 км. Население около 5 тыс. чел.

Поселок (микрорайон) Барыбино в настоящее время благоустроен: электрофицирован, проведены газопровод и водопровод. Мирорайон Барыбино насчитывает около 40 улиц. Инфраструктура микрорайона развитая.

Таким образом, на основании предоставленных данных, Оценщик пришел к выводу, что расположение объекта оценки является привлекательным для индивидуальной усадебной жилой застройки.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В соответствии с п. 20 ФСО №7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта».

Таким образом, оценка рыночной стоимости земельного участка проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка, как наиболее эффективного и экономически обоснованного, а именно: индивидуальная усадебная жилая застройка.

Выводы НЭИ

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является: индивидуальная усадебная жилая застройка.

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Основные тенденции экономического развития за 9 месяцев 2015 г.

По предварительной оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с учетом сезонной корректировки в октябре составил 0,1% к предыдущему месяцу. Таким образом, неотрицательные оценки сезонно очищенной динамики ВВП сохраняются в течение четырех последних месяцев. Годовая динамика ВВП в октябре, по оценке Минэкономразвития России, как и в сентябре, снизилась на 3,7% против падения на 4,1% в III квартале, соответственно. Позитивное влияние на изменение динамики ВВП в октябре, как и в предыдущем месяце, оказали добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство. В октябре заметный вклад в динамику ВВП внес транспорт, включая трубопроводный.

Главным негативным моментом октября остается снижение динамики розничной торговли, платных услуг населению, строительства. С начала года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на 3,7% к соответствующему периоду 2014 года. В октябре, по оценке Минэкономразвития России, рост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих продолжился второй месяц подряд после сокращения в августе (сентябрь – 0,2%, октябрь – 0,1%). Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (сентябрь – 0,2%, октябрь – 0,3%). Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в октябре замедлилось (сентябрь - -0,8%, октябрь - -0,2%). В обрабатывающих производствах динамика стабилизировалась (сентябрь – 0,4%, октябрь – 0,0%).

В отраслях инвестиционного спроса в октябре восстановился рост производства машин и оборудования, продолжился в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве транспортных средств и оборудования; сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования. В сырьевых экспортоориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, продолжился в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство кокса и нефтепродуктов, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий.

В потребительских отраслях замедлился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, сократился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве. По виду деятельности «Строительство» восстановился положительный тренд с исключением сезонного фактора – прирост, по оценке Минэкономразвития России, составил 2,6% к предыдущему месяцу. Учитывая, что Росстат уточнил помесячную годовую динамику за 2014 и 2015 годы, Минэкономразвития России скорректировало помесячную сезонно очищенную динамику за указанный период. Динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности впервые в текущем году перешла в положительную область, составив, по оценке Минэкономразвития России, 0,4 процента.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности снизилось в

октябре на 0,5% по сравнению с предыдущим месяцем, который показал высокий темп прироста (1,7%). Третий месяц подряд наблюдается ускорение темпов снижения динамики оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки. В октябре она снизилась на 1,2% к сентябрю 2015 года.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[1]	янв.-окт.
ВВП[1]	100,6	100,7	96,3	96,3	0,1	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	100,8	107,1	100,6	100,7		111,2
Индекс промышленного производства [3]	102,9	101,7	96,3	96,4	0,1	96,7
Обрабатывающие производства[4]	103,6	102,5	94,6	94,1	0,0	94,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	103,8	104,0	107,7	-0,5	103,0
Инвестиции в основной капитал	99,2	97,7	94,4	94,8[5]	0,4	94,3[5]
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,5	97,4	87,0	92,1	2,6	89,7
Ввод в действие жилых домов	118,3	123,3	94,4	87,4		104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения[6]	102,1	100,4	96,0	94,4[7]	-0,3	96,5[7]
Реальная заработная плата работников организаций	100,6	102,2	89,6	89,1[5] [7]	-0,9	90,7[5] [7]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32439	31666	32911	33240[5]		33094[5]
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,1		5,2	5,5[6]	5,6	
Оборот розничной торговли	101,7	102,4	89,6	88,3	-1,2	91,2
Объем платных услуг населению	101,7	101,2	97,5[7]	97,1[7]	-0,3	98,1[7]
Экспорт товаров, млрд. долл. США	41,5	422,6	26,4	26,8[1]		286,8[1]
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,8	260,4	16,8	16,8[1]		160,6[1]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	86,4	103,0	46,7	46,8		53,6

[1] Оценка Минэкономразвития России.
[2] Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.
[3] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
[4] С учетом поправки на неформальную деятельность.
[5] Оценка Росстата.
[6] Предварительные данные.
[7] Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

По платным услугам населению, после некоторой стабилизации в сентябре, в октябре снижение вновь усилилось и составило с учетом сезонной корректировки 0,3 процента. Как и ожидалось, уровень безработицы в октябре показал незначительный рост до 5,6 % экономически активного населения (с исключением сезонного фактора). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в октябре, по предварительным данным, снизилась на 0,9 процента. Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) на протяжении трех месяцев демонстрируют отрицательную динамику. При этом интенсивность сокращения постепенно снижается: в октябре сокращение составило 0,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (-1,3% в августе, -0,5% в сентябре). Экспорт товаров в октябре 2015 г., по оценке, составил 26,8 млрд. долл. США (64,6% к октябрю 2014 г. и 101,7% к сентябрю 2015 года). Импорт товаров в октябре текущего года, по оценке, составил 16,8 млрд. долл. США (62,7% к октябрю 2014 г. и 100,5% к сентябрю 2015 года). Положительное

сальдо торгового баланса в октябре 2015 г., по оценке, составило 10,0 млрд. долл. США, относительно октября 2014 г. снизилось на 32,1 процента. В октябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,7% против 0,6% в сентябре, с начала года – 11,2%, за годовой период – 15,6% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,8%, с начала года – 7,1%, за годовой период – 7,3%).

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к октябрю прошлого года составило 3,7% как и в сентябре. По предварительной оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с учетом сезонной корректировки в октябре составил 0,1% к предыдущему месяцу. Статистика Росстата за октябрь вновь подтвердила наш ранний тезис о том, что наиболее негативный период в промышленном производстве Российской Федерации, возможно, уже пройден, и вероятность повторения апрельско-майских минимумов постепенно уменьшается. Общий индекс промышленного производства улучшился на одну десятую п. пункта (до общих -3,6% к октябрю прошлого года), а основной позитивный вклад в это внес сегмент добычи полезных ископаемых (+1,4%), став вторым по величине роста после показателя января этого года (+1,5%). Вновь ухудшились показатели в обрабатывающей промышленности (-5,9%), также продолжилась нисходящая динамика в производстве электроэнергии газа и воды (-3,6%).

Источник: по данным Минэкономразвития России

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объект оценки представляет собой два земельных участка, общей площадью 196 618 кв. м и 259 082 кв.м, расположенные по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

Земли сельскохозяйственного назначения;

Земли поселений;

Земли промышленности и иного назначения;

Земли особо охраняемых территорий;

Земли лесного фонда;

Земли водного фонда;

Земли запаса.

2. Целевого назначения 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.

Оцениваемые земельные участки согласно данных сайта Росреестра (rosreestr.ru) и кадастрового паспорта на земельный участок имеют категорию земель – земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: под индивидуальную усадебную жилую застройку.

Таким образом, сегмент рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты – рынок земельных участков под индивидуальную усадебную жилую застройку.

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

Объект оценки представляет собой земельные участки, общей площадью 196 618 кв. м и 259 082 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков.

Ликвидность рынка земельных участков Московской области низкая, средний срок экспозиции 2-3 года, за период с 2014г по 6 ноября 2015г. с земельными участками под индивидуальную жилую застройку в микрорайоне Барыбино г. Домодедово, было зарегистрировано 4 сделки (данные Росреестра), объекты по зарегистрированным сделкам представляют собой небольшие участки площадью 9-10 соток (более полные данные приведены в таблице ниже).

Кроме того, Оценщиком исследовался рынок сделок купли-продажи земельных участков и в разрезе Домодедовского района. Данные по сделкам на рынке земельных участков в разрезе Домодедовского района и микрорайона Барыбино г. Домодедово, зарегистрированные в Росреестре, представлены ниже.

Таблица 5. Цены сделок купли-продажи земельных участков в период 01.01. 2014 г-06.11.2015 г. в микрорайоне Барыбино г. Домодедово

Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предло-жения, руб./кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Ограничения (обременения) прав
20013028	Земельный участок	50:28:0040111	1014,00	06.2014	4800000,00	4733,73	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
255990028	Земельный участок	50:28:0000000	940,00	10.2014	3600000,00	3829,79	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
619774028	Земельный участок	50:28:0040129	925,00	08.2014	2500000,00	2702,70	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
255990028	Земельный участок	50:28:0000000	940,00	10.2014	3600000,00	3829,79	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека

Источник: данные сайта Росреестра

Таблица 6. Цены сделок купли-продажи земельных участков в период 01.01. 2014 г-06.11.2015 г. в Домодедовском районе

Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предло-жения, руб./кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Ограничения (обременения) прав
113529028	Земельный участок	50:28:0110223	1899,00	04.2014	110000000,00	57925,22	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
113529028	Земельный участок	50:28:0110223	1899,00	04.2014	3164832,00	1666,58	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Без обременения
336948028	Земельный участок	50:28:0110150	999,00	10.2014	2527980,00	2530,51	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
8571867500	Земельный участок	50:28:0110150	1372,00	04.2015	1256040,00	915,48	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
20730928	Земельный участок	50:28:0020801	1000,00	03.2015	16748000,00	16748,00	Земли населенных пунктов	Для объектов жилой застройки	Ипотека
19162028	Земельный участок	50:28:0020413	800,00	04.2014	2000000,00	2500,00	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
20730928	Земельный участок	50:28:0020801	1000,00	03.2015	16748000,00	16748,00	Земли населенных пунктов	Для объектов жилой застройки	Ипотека
43869028	Земельный участок	50:28:0030137	1118,00	03.2015	3600000,00	3220,04	Земли населенных пунктов	Для объектов жилой застройки	Ипотека
277633028	Земельный участок	50:28:0050421	954,00	09.2014	2499000,00	2619,50	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
336764028	Земельный участок	50:28:0110150	833,00	05.2014	2344400,00	2814,41	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
113523028	Земельный участок	50:28:0110223	1593,00	04.2014	3164832,00	1986,71	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Без обременения
113523028	Земельный участок	50:28:0110223	1593,00	04.2014	110000000,00	69052,10	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
276696028	Земельный участок	50:28:0050421	1081,00	05.2014	2999000,00	2774,28	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
625324028	Земельный участок	50:28:0110150	839,00	06.2014	1677500,00	1999,40	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека

Номер объекта	Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/ предложения, руб.	Удельная цена сделки/ предло-жения, руб./кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Ограничения (обременения) прав
629581028	Земельный участок	50:28:0110150	1059,00	10.2014	2594550,00	2450,00	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
625555028	Земельный участок	50:28:0110150	1254,00	05.2014	3523200,00	2809,57	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
626584028	Земельный участок	50:28:0110150	897,00	08.2014	2833200,00	3158,53	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
277881028	Земельный участок	50:28:0050421	1170,00	10.2013	3099000,00	2648,72	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
467029028	Земельный участок	50:28:0020702	700,00	10.2015	2600000,00	3714,29	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
8571867500	Земельный участок	50:28:0110150	1372,00	04.2015	1256040,00	915,48	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
76087028	Земельный участок	50:28:0010505	640,00	06.2014	3500000,00	5468,75	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
92374028	Земельный участок	50:28:0020511	400,00	08.2014	3000000,00	7500,00	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
113527028	Земельный участок	50:28:0110223	1746,00	04.2014	110000000,00	63001,15	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
10615128	Земельный участок	50:28:0030263	1001,00	03.2014	1680000,00	1678,32	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
113527028	Земельный участок	50:28:0110223	1746,00	04.2014	3164832,00	1812,62	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Без обременения
96806028	Земельный участок	50:28:0010612	103,00	05.2015	22600000,00	219417,48	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
276688028	Земельный участок	50:28:0050421	1087,00	01.2014	2025020,00	1862,94	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
90812028	Земельный участок	50:28:0110223	1973,00	10.2014	2951000,00	1495,69	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека
127804028	Земельный участок	50:28:0020703	463,00	11.2014	1400000,00	3023,76	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Ипотека

Источник: данные сайта Росреестра

Для каждого потенциального покупателя существуют свои критерии отбора земельных участков.

Общие критерии при выборе земельного участка:

1. Динамика сделок на рынке (дата продаж, цена предложения);
2. Месторасположение участка (транспортное обеспечение, развитость инфраструктуры);
3. Размер земельного участка;
4. Категория земли, вид разрешенного использования и др.;

Анализ рынка продаж земельных участков под ИЖС в Домодедовском районе проведен на основании объявлений, опубликованных в средствах массовой информации и интернет ресурсах, печатных изданиях.

Таблица 7. Цены предложений на рынке земельных участков в сегменте ИЖС в Домодедовском районе

Описание	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб/кв.м	Источник	Дата предложения
Земельный участок, на праве собственности, категория земли: ЗНП, ВРИ: под малоэтажное и коттеджное строительство, все коммуникации по границе	Московская область, г.о. Домодедово, Барыбино	100 000	155 593 000	1 555,93	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_pod_izhs_v_barybino_10_ga/	09.02.2015 г
Земельный участок, на праве собственности, категория земли: ЗНП, ВРИ: под малоэтажное и коттеджное строительство, все коммуникации по границе	Московская область, г.о. Домодедово, Барыбино	200 000	256 830 400	1 284,15	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_pod_izhs_v_barybino_20_ga/	06.02.2015 г
Земельный участок, на праве собственности, категория земли: ЗНП, ВРИ: ИЖС, все коммуникации по границе	Московская область, г.о. Домодедово, д. Бехтеево	240 300	156 195 000	650	https://msk.realty.mail.ru/offer/sale-coun-115878910114244951.html	01.10.2015 г
Земельный участок, на праве собственности, категория земли: ЗНП, ВРИ: под малоэтажное и коттеджное строительство, все коммуникации по границе	Московская область, г.о. Домодедово, Сонино	100 000	116 694 750	1 166,95	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_pod_izhs_v_sonino_10_ga/	06.02.2015 г
Земельный участок на праве собственности, ИЖС, коммуникации по границе	Московская область, Домодедовский район	10 000	12 500 000	1 250	http://moskovskaya-oblast.doski.ru/domodedovo/uchastok-1-ga-pryamo-na-beregu-bolshogo-prudakashirskoe-sh-48-km-ot-mkad-msg1348127.htm	17.03.2015 г
Земельный участок на праве собственности, категория: ЗНП, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка, асфальтированный подъезд	Московская область, Домодедовский район, Домодедово	30 000	100 000 000	3 333	http://www.promworld.ru/doska/aid/251718/	10.10.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка, асфальтированный подъезд	Московская область, Домодедовский район, вблизи Шишкино	135 300	229 392 264	1 695,43	http://moskovskaya-oblast.doski.ru/domodedovo/prodam-uchastok-shishkino-13-53-ga-izhs-35-km-ot-mkad-msg953232.htm	22.05.2014 г
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, комм. по границе участка, асфальтированный подъезд	Московская область, г.о. Домодедово, Барыбино	1 100	1 600 000	1 454,55	http://www.rosrealt.ru/Domodedovo/uchastok/254719	13.08.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка	Московская область, г.о. Домодедово, д. Тишково, вблизи Барыбино	1 000	1 550 000	1 550	http://raui.ru/kupit-dom-uchastok-details/67027	06.08.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная дорога	Московская область, р-н Домодедовский, вблизи д. Курганье	186 000	372 000 000	2 000	http://ndv77.ru/domodedovo/prodazha-zemli/1506590/	08.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная дорога	Московская область, р-н Домодедовский, д. Бехтеево	150 000	6 750 000 долл.США	4 500 долл. США	http://www.farpost.ru/domodedovo/realty/land/uch-pod-izhs-domodedovo-po-3-ga-30-km-ot-mkad-sobstv-36954441.html	29.06.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: многоэтажная жилая застройка / ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная дорога	Московская область, Домодедовский район, Домодедово	150 000	435 000 000	2 900	http://www.zemlemer.ru/land.php?mod=details&id=598548&d=4&loc=0&cat=2&page=4	13.02.2015 г
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с. Домодедово	1 500	5 000 000	3 333,33	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(925)509-2545, 8(926)604-5305	28.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС,	Московская область, Домодедов-	1 000	3 500 000	3 500	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(495)664-	31.07.2015 г

Описание	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб/кв.м	Источник	Дата предложения
коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	ский район, с Новленское				3010	
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с Старосьяново	1 400	6 600 000	4 714,29	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(925)555-6070	29.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с Старосьяново	1 300	5 900 000	4 538,46	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(905)500-1991	16.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с. Домодедово	1 000	3 000 000	3 000	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(915)001-4050	18.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Киселиха	1 400	3 300 000	2 357,14	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(915)001-4050	14.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Киселиха	1 400	3 600 000	2 571,42	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(967)251-7630, 8(967)251-7630	18.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с. Домодедово	1 000	2 000 000	2 000	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(967)251-7630, 8(967)251-7630	31.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с. Авдотьино	1 200	3 900 000	3 250	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(495)286-8600	05.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с. Авдотьино	1 200	3 800 000	3 166,67	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(985)188-9989	03.07.2015 г
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Домодедово	800	2 750 000	3 437,50	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(495)664-3010	31.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Белые Столбы	650	1 900 000	2 923,08	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(910)433-7766	29.05.2015 г
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Зиновкино	1 000	2 850 000	2 850,00	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(916)098-1748	12.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Зиновкино	900	2 800 000	3 111,11	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(915)001-4050	24.06.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная	Московская область, Домодедовский район, Барыбино	1 200	2 900 000	2 416,67	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(915)001-4050	18.05.2015 г.

Описание	Адрес	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб/кв.м	Источник	Дата предложения
подъездная дорога						
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Барыбино	1 150	2 335 000	2 030,43	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(495)649-8638	06.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Растуново	1 000	2 500 000	2 500	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(926)545-3616	28.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Растуново	1 000	2 700 000	2 700	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(985)191-2257	02.07.2015г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Растуново	1 200	2 000 000	1 666,67	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(926)531-0141	29.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Татариново	1 400	2 000 000	1 428,57	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(915)001-4050	20.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Вельяминово	1 500	1 900 000	1 266,67	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(925)883-9773	13.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Барыбино	1 000	3 600 000	3 600	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(495)649-8638	28 05 2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Барыбино	1 000	2 000 000	2 000	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(926)073-6707	20.05.2015 г.

Источник данные собранные Оценщиком:

Диапазон цен предложений земельных участков с категорией использования: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: под индивидуальную жилую застройку в Домодедовском районе варьируется от 650 рублей за кв.м до 4 714,29 рублей за кв.м, без учета скидки на торг. Разница в цене предложения по объектам обусловлена рядом ценообразующих факторов таких как: месторасположение, транспортная доступность, развитость инфраструктуры, площадь, наличие коммуникаций и т.д. В нашем случае, объектом оценки являются земельные участки общей площадью 196 618 кв.м и 259 082 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: индивидуальная усадебная жилая застройка, расположенные по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков, характеризующиеся полным набором прав (право собственности), инженерные коммуникации на земельном участке отсутствуют (по границе), в непосредственной близости водоемов нет. Учитывая вышеизложенные факторы, объект оценки характеризуется средней привлекательностью для покупателей и, следовательно, будет иметь среднюю цену предложения по объектам выставленных на продажу на открытый рынок.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости при альтернативных вариантах использования.

Согласно проведенному АННЭИ использование оцениваемого объекта в качестве земельного участка под индивидуальную усадебную жилую застройку является фактическим и единственным вариантом его использования, в связи с чем, фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений, не приводятся за отсутствием иных вариантов использования.

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок земли в Подмосковье сегодня стал многообразнее, чем несколько лет назад. Он содержит как предложения единичных земельных участков для индивидуального строительства домов, так и предложения больших земельных массивов для инвестиционных проектов – строительства коттеджных поселков, спортивных и развлекательных комплексов, других объектов инфраструктуры. Покупателями отдельных участков, как правило, являются частные лица, а земельные массивы наиболее интересны для инвестиционной деятельности и поэтому чаще всего приобретаются как крупными, так и малоизвестные организации.

Земельный участок в Подмосковье – это масса возможностей. Его владелец может построить дачу, возвести своими руками или с помощью недорогой строительной бригады дом, перепродать участок, когда поселок станет обжитым и обрастет инфраструктурой.

Стоит признать, что на фоне общей стагнации на рынке недвижимости, некоторый застой наметился и на рынке земли. Однако это проблема в основном девелоперов, застройщиков, а не конечных покупателей.

Дело в том, что участки с подрядом и без подряда, продолжают пользоваться спросом. Просто падение спроса на таунхаусы и большие коттеджи привело к тому, что застройщики вынуждены бросать начатые проекты и просто распродавать землю с коммуникациями. Иногда даже сносятся уже готовые коттеджи с чистовой отделкой. Или поселки из клубных коттеджных становятся мультиформатными: добавляются предложения земельных участков и малоэтажных квартир.

Соответственно, предложение земельных участков очень возросло. Объем спроса намного ниже.

Чтобы продать участки, застройщики прибегают к следующим мерам:

- снижают цены,
- совершенствуют инфраструктуру,
- устраивают акции с призами,
- предлагают рассрочку.

Уровень спроса по направлениям

В некоторых районах, между тем, дефицита спроса не наблюдается. Например, слишком насыщен предложением рынок Новой Москвы (Калужское и Киевское шоссе, в пределах 30 км от МКАД) – по понятным причинам – спрос здесь выше, т.к. построив дом, можно получить столичную прописку; а площадь этого района не безгранична.

Традиционно престижное Новорижское направление, по-прежнему, пользуется популярностью среди покупателей.

Рост занимаемой доли рынка земли почти на 1 % заметен на северных шоссе – Дмитровском, Волоколамском, Ленинградском и Ярославском.

Некоторый прогресс виден на развивающемся Новорязанском направлении – доля

рынка увеличилась на 0,3 %.

Прочие местности сохранили свое место на рынке земельных участков

Лидерами по продажам земли по-прежнему являются Дмитриевское, Киевское, Новорижское, Ярославское и Симферопольское направления.

Поселки комфорт и эконом

Участки данного формата – самые востребованные на сегодня. Но и предложение очень велико, что позволяет покупателю выбрать наилучшие условия.

Однако сделку придется, скорее всего, заключать рискованную – на стадии строительства поселка. На вторичном рынке цены намного выше и демпингом здесь не занимаются, т.к. для многих мелких инвесторов продажа участка – единственный шанс купить что-то жизненно важное, например, квартиру в малоэтажке. Соответственно, снизив цену, такой продавец не сможет достигнуть своей цели и все его хлопоты потеряют смысл.

Элитные участки

Спрос на рынке элитной недвижимости постепенно растет. Но пока дефицита предложения нет: некоторое время рынок был перенасыщен элитными загородными поселками, продажи даже в полностью завершенных 2-3 года назад проектах еще идут.

На рынке элитной недвижимости демпинг не работает. Здесь покупатели выбирают самый удобный для себя вариант. Вместе с тем и роста цен ожидать не приходится. Цены на элитную землю не растут уже около года, а имеющегося предложения не хватает, чтобы покупатели пошли на сделку по завышенной цене.

Итак, сегодня – самый выгодный вариант для покупки участка в Подмосковье, т.к. цены установлены максимально низкие. Покупка в момент падения цены – одно из основных правил инвестирования в недвижимость.

Перспективы рынка

Разумеется, у рынка земельных участков Подмосковья есть перспективы – в плане роста спроса и, соответственно, роста цен.

Одной из основных надежд инвесторов является строительство и запуска наземного метро на территории области. Скоростные поезда, снабженные терминалами, через которые можно пересесть на городское московское метро, дадут возможность быстро добираться на работу и назад. Линии метро расположатся вдоль железной дороги и пронижут область по всем направлениям. Конечными станциями станут Домодедово, Подольск, Люберцы, Железнодорожный, Болшино, Пушкино, Шереметьево, Поварово, Нахабино, Одинцово, Солнцево.

Кроме того, ужесточаются требования властей к инфраструктуре. Сегодня застройщику недостаточно купить большое пахотное поле, нарезать его на участки и сменить им назначение на землю под дачи. Требуется предусмотреть социальную инфраструктуру – в том числе образование и здравоохранение. Несмотря на то, что задача это непростая, решать ее приходится. Это вызвало появление небольших загородных частных школ и крупных школ-пансионов, реконструкции сельских школ, чтобы они могли вместить большее количество учеников, строительство новых государственных учебных заведений.

Таким образом, область делается все более благоустроенной.

Это, несомненно, увеличит спрос на комфортные охраняемые поселки на природе. Их однозначно можно будет использовать как постоянное жилье. А именно такую цель преследуют многие покупатели. К сожалению, в России немногие зарабатывают столько, чтобы позволить себе второй загородный дом.

Свою роль сыграют и банки. Раньше взять ипотеку на покупку земли было сложной, почти невозможной задачей. Но банкам пришлось откликнуться на запросы рынка. Сегодня ипотека на покупку участка за городом доступна. Конечно, она предлагается на более жестких условиях (процента на 1,5-3 выше ставка по кредиту, в основном, кроме Сбербанка, пер-

вый платеж должен быть не менее 30 %). Но возможность взять кредит на землю есть, появляются новые программы и подключаются новые банки.

Подводя итог, скажем, что земля, которая всегда была одним из надежных вложений, остается им и сегодня. Состояние рынка благоприятствует инвестированию в земельные участки. Однако необходимо выбирать поселки благоустроенные и учитывать перспективы развития транспортной сети в Московской области.

Источник: http://terres.ru/

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Для проведения дальнейшего анализа выделим основные группы ценообразующих факторов для земельных участков:

Таблица 8 Основные группы ценообразующих факторов для земельных участков

Группа факторов	Возможные элементы сравнения при анализе сделок купли-продажи
1. Качество прав	1. Категория земельного участка (ЗУ), вид разрешенного использования (далее ВРИ) 2. Обременение объекта договорами аренды 3. Сервитуты и общественные обременения 4. Правовой статус (право аренды или право собственности)
2. Условия финансирования, особые условия	1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2. Платеж эквивалентом денежных средств 3. Наличие финансового давления на сделку 4. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 5. Обещание субсидий или льгот на развитие
3. Условия рынка	1. Изменение цен во времени 2. Отличие цены предложения от цены сделки (уторговывание и пр.)
6. Местоположение	1. Направление (шоссе) 2. Удаленность от МКАД 3. Наличие водоемов в непосредственной близости
7. Физические характеристики	1. Площадь 2. Наличие улучшений на земельном участке
8. Сервис и дополнительные элементы	1. Инженерная обеспеченность (электричество, водопровод, отопление, канализация, связь и пр.) 2. Наличие подъездных путей

Также введем следующую условную классификацию ценообразующих факторов:

1) "**сильные" факторы** – факторы, оказывающие очень сильное влияние на стоимость объекта. Степень влияния таких факторов (диапазон значений) можно оценить условно не менее 30% вклада в итоговую величину стоимости. А максимальный вклад в стоимость может достигать нескольких сотен процентов.

Такими факторами, например, могут являться:

- сегмент рынка недвижимости (по ее назначению);

- глобальное местоположение - уровни цен в разных населенных пунктах одной области или района могут отличаться в разы (т.е. разница более 100%);

и пр.

Учет "сильных" факторов (т.е. использование в расчете объектов-аналогов, отличающихся по этим факторам) из-за их большого влияния на стоимость приводит к значительному увеличению погрешности расчета.

2) **"средние" факторы** – факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость объекта, степень этого влияния (диапазон значений) можно условно задать диапазоном от 15% до 30%.

Учет их влияния крайне желателен, т.к. в ином случае снижается точность полученного

результата (значительно возрастает диапазон, в котором разбросаны итоговые скорректированные стоимости каждого объекта-аналога).

Наилучшим вариантом, в случае если позволяет развитость рынка (т.е. имеется достаточное количество предложений о продаже или сделках), является подбор объектов сравнения, полностью совпадающих по данным факторам с объектом оценки.

3) **"слабые" факторы** - условная степень (диапазон) их влияния не превышает 15%, а, как правило, составляет значительно меньше.

Учет их влияния при расчете желателен, особенно когда есть точные статистические или иные данные, отражающие степень влияния данных факторов на стоимость.

В некоторых случаях отсутствие корректировок по "слабым" факторам не приводит к снижению точности результата.

Например, если в выборке есть объекты-аналоги, которые отличаются по двум или более факторам "средней" силы или хотя бы одному "сильному", то общая погрешность расчета в результате корректировок многократно превысит любые корректировки по слабому фактору.

И хотя учет слабого фактора иногда помогает уменьшить разброс в скорректированных ценах объектов сравнения (сгладить итоговую выборку скорректированных цен), общую точность расчета это не увеличивает.

Наиболее точный результат оценки можно получить в случае, если объекты сравнения и объект оценки совпадают по всем "сильным" и "средним" факторам, а число отличий по слабым - минимизировано.

Узость анализируемого рынка, недостаточная информативность выявленных предложений о продаже земельных участков в Московской области, не позволяют на основании данных доступных оценщику из открытых источников с достаточной достоверностью выявить значения или даже диапазон значений ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.

В связи с этим для определения числовых значений ценообразующих факторов в расчетной части отчета оценщик принял решение использовать следующие доступные источники:

- «Справочник оценщика недвижимости», Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014 г., авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А..;
- «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД № 16, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2015г.;
- Информация, полученная из информационных источников: http://www.rosrealt.ru/cena/arhiv.

Обоснование значений ценообразующих факторов

Категория земли

Земли в России разделяют на категории в зависимости от целевого назначения. Согласно Земельному кодексу РФ (далее — ЗК РФ) земли бывают следующих категорий:

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

Приобретая земельный участок, важно понимать к какой категории он относится. Так,

например, далеко не на всех участках существует возможность возведения жилого строения, дачного или садового дома, а на еще более меньшем их количестве есть возможность оформления постоянной прописки или регистрации.

Влияние категории земли, к которой относится рассматриваемый участок, на его стоимость, обусловлено, в первую очередь, законодательной разрешённостью, а именно, возможностью использовать земельный участок тем или иным способом. Рассматриваются способы, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Вполне естественно, что земельные участки с большим количеством вариантов разрешенного использования будут более востребованы на рынке недвижимости, чем сопоставимые, но более "узкоспециализированные" участки. Более высокий спрос, естественным образом, оказывает влияние и на уровень цен.

В качестве примера, влияния категории земли на его рыночную стоимость, могут быть рассмотрены результаты государственной кадастровой оценки земель, субъектов Российской федерации. Учитывая, что в рамках работ по государственной кадастровой оценке земель используются рыночные методики расчета, результаты можно считать близкими к реальной рыночной ситуации. Наиболее дорогими являются земельные участки, отнесенные к категории - земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования (далее ВРИ)

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на определенные категории. Земли определенной категории используются в соответствии с установленным для них целевым назначением и видом разрешенного использования.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 42), собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Подобранные аналоги и оцениваемые объекты полностью сопоставимы по данному фактору.

Правовой статус (вид права)

Существуют две основные группы прав на землю: право собственности, определяющее принадлежность имущества, и право пользования, то есть аренда.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он может отчуждать его в собственность других лиц, сдавать в аренду, передавать в доверительное управление, отдавать в залог и т.д. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, перестраивать или сносить их, разрешать строительство другим лицам.

Право пользования (аренда) представляет собой возможность извлечения из имущества полезных свойств, например, при эксплуатации его по целевому назначению. Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если такие условия не определены, то в соответствии с категорией земли и видом разрешенного использования.

Согласно действующему законодательству с правом аренды земли можно совершать гражданско-правовые сделки. Арендатор имеет возможность совершать в период действия договора аренды сделки с правами аренды земли (купли-продажи, ипотеки, внесения в уставный капитал), а также сделки с земельным участком к которым относятся субаренда и срочное пользование.

В рамках данного отчета корректировка на вид имущественного права не применялась, так как и оцениваемые объекты и подобранные аналоги характеризуются полным набором прав (право собственности).

Условия финансирования, особые условия

Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений между покупателем и продавцом. Данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, значение данного фактора равно 0%.

Условия рынка: Снижение цены (уторгование).

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

По данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга", СРД №16, 2015 г., корректировка на торг на земельные участки в Московской области находится в диапазоне 11-13%. В рамках данного отчета принимается среднее значение в размере 12%.

Таблица 9. Корректировка на уторгование

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ, Белоруссии

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	3-5 (4)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	11-13 (12)

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности

Источник: данные Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16, 2015 г., стр. 16

Условия рынка: Дата предложения (продажи).

Условиями рынка определяется изменение цен на земельные участки за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более, чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Так как дата предложения объектов-аналогов отличается от даты оценки, то необходимо внести соответствующие корректировки. Расчет корректировки производился по формуле:

К = Со/Са – 1,

где

К – корректировка на дату предложения,

Со – средняя цена земельного участка на дату оценки,

Са – средняя цена земельного участка на дату предложения объектов-аналогов.

Таблица 10. Средняя стоимость земельных участок, руб./сот

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
6 ноября 2015г.	29 июня 2015 г.	10 октября 2015 г.	12 октября 2015 г.
197 464	205 400	197 378	197 378
Корректировка	**-3,86 %**	**0,04%**	**0,04%**

Источник информации: http://www.rosrealt.ru/cena/arhiv

Согласно приведенной таблице, в цену объектов-аналогов внесены корректировки на дату предложения.

Местоположение:

Направление (шоссе): Может показаться, что популярность, и, соответственно, стоимость недвижимости на каком-либо из направлений определяется, прежде всего, модой и престижем, однако это не так. Популярность северо-западных направлений - Новорижского, Киевского, Минского - обусловлена, прежде всего, хорошей экологией.

Удаленность от МКАД: Основным фактором формирования стоимости земельных участков является их удаленность от МКАД. Расстояние также влияет на стоимость объектов, хотя зависимость здесь не всегда очевидна. Если рассматривать ситуацию в целом, цена на землю с коммуникациями падает в два раза через каждые тридцать километров.

Объект-аналог №1 сопоставим по данному параметру с объектом оценки (расположены в Московской области, 40 км от МКАД по Каширскому ш.), корректировка для этого аналога не вводилась. Объект-аналог №2 расположен в 35 км от МКАД по Каширскому шоссе, Объект-аналог №3 в 23 км от МКАД по Каширскому шоссе, требуется введение корректировки на удаленность от МКАД.

Корректировка на удаленность от МКАД определялась на основании корреляционно-регрессионной зависимости изменения цены 1 кв. м земельного участка от расстояния удаленности от МКАД. Размер корректировки для аналогов был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены предложения на земельные участки от расстояния от МКАД по Домодедовскому району. Поправка на местоположение подчиняется степенной зависимости.

При проведении исследования из всего объема предложений была подобрана следующая выборка по предложениям земельных участков под ИЖС в Домодедовском районе:

Таблица 11. Цены предложений объектов на рынке земельных участков под ИЖС в Домодедовском районе с различной степенью удаленности от МКАД

Описание объекта	Местоположение	Удаленность от МКАД км	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник	Дата предложения
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с. Домодедово	12	1 500	5 000 000	3 333,33	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(925)509-2545, 8(926)604-5305	28.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с Новленское	16	1 000	3 500 000	3 500	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(495)664-3010	31.07.2015 г
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с Старосьяново	17	1 400	6 600 000	4 714,29	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(925)555-6070	29.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с Старосьяново	17	1 300	5 900 000	4 538,46	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(905)500-1991	16.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с. Домодедово	18	1 000	3 000 000	3 000	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(915)001-4050	18.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Киселиха	18	1 400	3 300 000	2 357,14	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(915)001-4050	14.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Киселиха	18	1 400	3 600 000	2 571,42	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(967)251-7630, 8(967)251-7630	18.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с. Домодедово	20	1 000	2 000 000	2 000	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(967)251-7630, 8(967)251-7630	31.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с. Авдотьино	20	1 200	3 900 000	3 250	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(495)286-8600	05.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, с. Авдотьино	20	1 200	3 800 000	3 166,67	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(985)188-9989	03.07.2015 г
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Домодедово	20	800	2 750 000	3 437,50	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(495)664-3010	31.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Белые Столбы	35	650	1 900 000	2 923,08	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(910)433-7766	29.05.2015 г
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Зиновкино	35	1 000	2 850 000	2 850,00	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(916)098-1748	12.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС,	Московская область, Домодедов-	39	900	2 800 000	3 111,11	База недвижимости "Realto.ru", тел.	24.06.2015 г.

Описание объекта	Местоположение	Удаленность от МКАД км	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник	Дата предложения
коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	ский район, Зиновкино					8(915)001-4050	
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Барыбино	40	1 200	2 900 000	2 416,67	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(915)001-4050	18.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Барыбино	40	1 150	2 335 000	2 030,43	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(495)649-8638	06.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Растуново	45	1 000	2 500 000	2 500	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(926)545-3616	28.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Растуново	45	1 000	2 700 000	2 700	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(985)191-2257	02.07.2015г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Растуново	45	1 200	2 000 000	1 666,67	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(926)531-0141	29.07.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Татариново	55	1 400	2 000 000	1 428,57	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(915)001-4050	20.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Вельяминово	56	1 500	1 900 000	1 266,67	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(925)883-9773	13.05.2015 г.

Источник: данные собранные Оценщиком

Проведенный анализ зависимости цены земельного участка от расстояния удаленности его от МКАД показывает, что зависимость приближенно можно описать уравнением:

Ц = 12 968 * Р ^ (-0,481), где:

Ц - коэффициент корректировки;

Р – расстояние от МКАД.

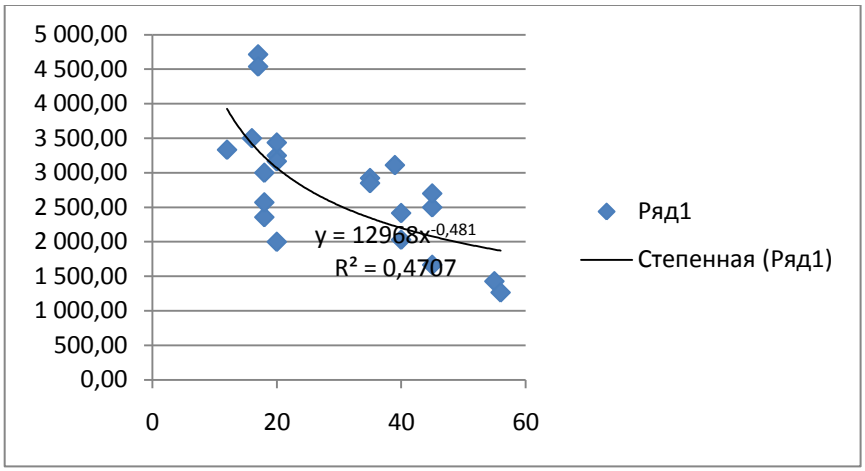


Рис. 2. Зависимость цены участка от расстояния от МКАД

Наличие улучшений на участке

В соответствии с п. 20 ФСО №7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Согласно заданию на оценку, земельный участок с кадастровым номером 50:28:0040120:9 оценивается в предположении об отсутствии улучшений, земельный участок с кадастровым номером 50:28:0040120:8 недвижимых улучшений не имеет. Подобранные объекты-аналоги являются свободными от построек, таким образом, корректировка по данному фактору не производилась.

Площадь участка (фактор масштаба)

Площадь объекта недвижимости является мерой его ликвидности в целом. Данный фактор обычно рассматривается, из соображения, что объект меньшей площади быстрее реализуется, значит, обладает большей ликвидностью, и, поэтому, при прочих равных условиях, его удельная стоимость выше. При этом, чем больше различие по площади между объектами аналогами и объектом оценки, тем больше данный фактор может влиять на итоговое значение рыночной стоимости. Ряд специалистов полагают, что самая высокая цена устанавливается на наиболее востребованные участки площадью от 1 до 2,5 га. Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой земельные участки различных площадей.

Как правило, чем больше площадь, тем меньше удельная рыночная стоимость квадратного метра площади объекта.

Размер корректировки рассчитывался на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка (Источник информации: А.Д. Власов, "Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях", журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации", №1(40). Корректировка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости, http://it.iksys.ru/knowledge-base/view/materials/63#s=1, http://www.niec.ru/Met/met006.htm), так как другие аналогичные публикации отсутствуют.

Вместе с тем, мы считаем возможным использование данного источника для

внесения корректировки на масштаб по следующим причинам:

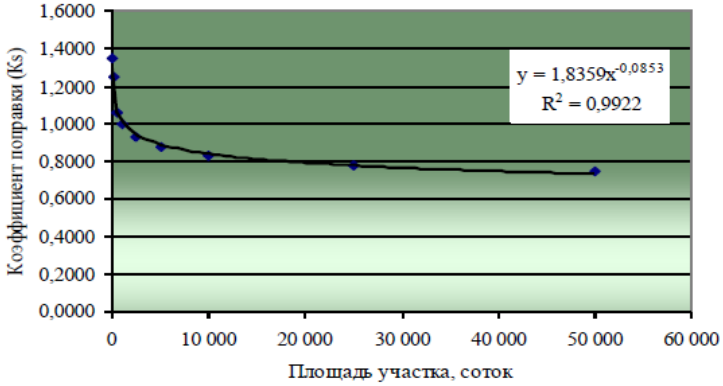
1) обратная зависимость удельной стоимости от площади широко известный факт, присущий для всех сегментов рынка земельных участков и предложенная формула отражает данную зависимость.

2) поскольку нам необходимо внесение относительной корректировки, а не абсолютной, то тот факт, что исследование Власова А.Д. было проведено в другом регионе, не скажется на точности расчета и полученного итогового результата.

3) исследований, посвященных влиянию площади на стоимость в сегменте земельных участков под индивидуальную жилищную застройку, в открытых и специализированных источниках оценщику выявить не удалось. Провести такие исследования самостоятельно не представляется возможным, т.к. рынок продажи подобных участков весьма ограничен, поэтому достоверность исследований будет весьма низкая.

4) так как и земли промышленного назначения, и земли под индивидуальную жилищную застройку, по площадям сопоставимы, а тенденция зависимости удельной стоимости от площади сохраняется и для участков под индивидуальную жилищную застройку, то считаем возможным применить результаты данного исследования Власова А.Д. для определения корректировки на площадь участка при расчете стоимости объекта оценки.

Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71



Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_s = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$

где:

Ks – размер корректировки на площадь земельного участка;

Coo – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

Coa – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка для подобранных аналогов составит:

Таблица 12. Корректировка на площадь земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка, м²	196 618	150 000	30 000	35 000
Корректирующий коэффициент на площадь		0,977	0,852	0,863
Величина корректировки, %		-2,28%	-14,82%	-13,69%
Площадь земельного участка, м²	259 082	150 000	30 000	35 000
Корректирующий коэффициент на площадь		0,954	0,832	0,843
Величина корректировки, %		-4,55%	-16,80%	-15,70%

Источник: расчеты Оценщика

Для подтверждения уровня вносимых корректировок проведем исследование зависимости стоимости 1 кв.м. земельных участков от величины их площади, используя доступные данные по земельным участкам под ИЖС микрорайона Барыбино г. Домодедово. Так как объем доступных данных носит ограниченный характер (см. исследование рынка раздел «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен») использование полученных значений корректировок при проведении расчетов в рамках данного отчета может привести к искажению полученных результатов. Используем полученные значений корректировок только для подтверждения тенденции зависимости стоимости 1 кв.м. объекта в зависимости от величины площади, и для подтверждения уровня размера корректировок рассчитанных выше.

Справочно:

Для подтверждения полученных величин корректировок на площадь земельных участков проведем исследования, базируясь на данных о ценах предложения земельных участков в месте расположения объектов оценки. Предложения на дату исследования носят ограниченный характер.

Таблица 13. Цены предложений на рынке земельных участков под ИЖС в микр. Барыбино г. Домодедово

Описание объекта	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник	Дата предложения
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Барыбино	1 000	3 600 000	3 600	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(495)649-8638	28 05 2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Барыбино	1 000	2 000 000	2 000	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(926)073-6707	20.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Барыбино	1 200	2 900 000	2 416,67	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(915)001-4050	18.05.2015 г.
Земельный участок на праве собственности, ВРИ: ИЖС, коммуникации по границе участка. Асфальтированная подъездная дорога	Московская область, Домодедовский район, Барыбино	1 150	2 335 000	2 030,43	База недвижимости "Realto.ru", тел. 8(495)649-8638	06.05.2015 г.
Земельный участок, на праве собственности, категория земли: ЗНП, ВРИ: под малоэтажное и коттеджное строительство, все коммуникации по границе	Московская область, г.о. Домодедово, Барыбино	100 000	155 593 000	1 555,93	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_pod_izhs_v_barybino_10_ga/	09.02.2015 г
Земельный участок, на праве собственности, категория земли: ЗНП, ВРИ: под малоэтажное и коттеджное строительство, все коммуникации по границе	Московская область, г.о. Домодедово, Барыбино	200 000	256 830 400	1 284,15	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_pod_izhs_v_barybino_20_ga/	06.02.2015 г

Проведенный анализ зависимости цены участка от его площади показывает, что

зависимость приближенно можно описать уравнением:

Ц = 2 806 * Р ^ (-0,058), где:

Ц - коэффициент корректировки;

Р – площадь объекта.

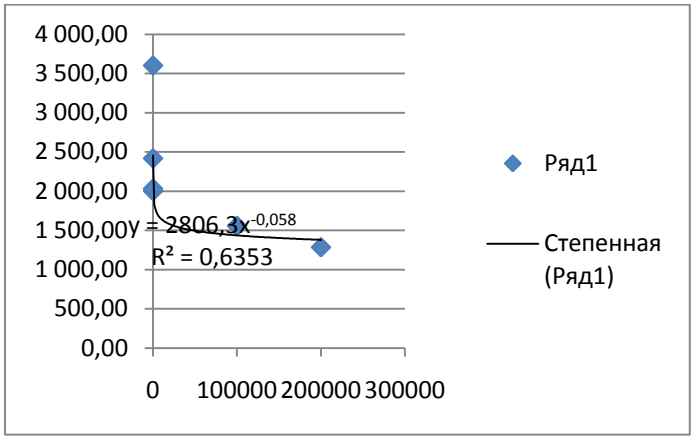


Рис. 3. Зависимость цены участка от расстояния от МКАД

Рассчитаем корректировку на площадь земельного участка согласно полученной зависимости.

Таблица 14. Корректировка на площадь земельного участка - исследовательская часть

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка, м²	196 618	150 000	30 000	35 000
Корректирующий коэффициент на площадь		0,984	0,897	0,905
Величина корректировки, %		-1,56%	-10,33%	-9,53%
Площадь земельного участка, м²	259 082	150 000	30 000	35 000
Корректирующий коэффициент на площадь		0,969	0,882	0,890
Величина корректировки, %		-3,12%	-11,75%	-10,96%

Источник: расчеты Оценщика

Полученные величины корректировок близки по значению с величинами корректировок, полученные по ранее описанной методике, что подтверждает тенденцию зависимости стоимости 1 кв.м. земельных участков от величины их площади.

Транспортная доступность, подъездные пути:

Возможность транспортной доступности и проезда к земельному участку является ценообразующим фактором, поскольку собственник земельного участка для его эксплуатации будет вынужден проложить дорогу к участку за собственный счет. Помимо строительства дороги он должен будет получить разрешение и согласовать проект. Поэтому земельные участки с подъездной дорогой оцениваются в среднем на 5-15% дороже участков, к которым дорога не проложена.

Выбранные объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы с оцениваемыми объектами (участки имеют хорошую транспортную доступность, удобные подъездные пути - асфальтированную дорогу). Поскольку различий по данному фактору между объектом оценки и объектами-аналогами нет, корректировка по данному фактору сравнения для единицы сравнения цен предложения аналогов не проводилась.

Рельеф местности:

Наибольшим спросом пользуются плоские участки правильной геометрическом формы. Участки, которые имеют уклон или неровный рельеф, требующий выравнивания, продаются со значительными скидками по отношению к ровному участку при прочих равных условиях. Это связано с дополнительными расходами, которые должен нести инвестор, чтобы подготовить участок к строительству или дополнительные расходы на фундаменты для обеспечения строительства на склонах.

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги имеют плоский рельеф без

сильных перепадов. Различия по данному фактору между объектом оценки и подобранными аналогами отсутствуют, корректировка по данному фактору сравнения для единицы сравнения цен предложения аналогов не проводилась.

Наличие водоемов:

Одним из ценообразующих факторов для земельных участков, предназначенных для индивидуальной жилой застройки, является наличие в непосредственной близости водоемов. Особенно ценятся земельные участки, имеющие непосредственно выход к водоему, в этом случае разница в стоимости земельных участков может достигать 100-200%.

В ходе проводимого Оценщиком исследования зависимости стоимости земельного участка от наличия в непосредственной близости к нему водоемов, из открытых и доступных источников были собраны следующие данные:

Таблица 15. Корректировка на наличие водоема

Источник информации	Величина
Эксперты «РБК-Недвижимость» (http://www.ocenchik.ru/docs/1299-ceny-na-zemelnyeuchastki.html)	25- 50%
Специалисты отдела загородной недвижимости компании «Soho Realty» (http://www.ocenchik.ru/docs/1299-ceny-na-zemelnyeuchastki.html)	35%
http://zemli.ru/articles/ot-chego-zavisit-stoimost-zemelnogo-uchastka.html	20%
http://www.metrinfo.ru/zagorodnaya/articles/uchastki-bez-podryada-makro-i-mikrofaktory.84035.html	30-50%
Среднее значение	33,13%

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги не имеют различий по данному фактору, корректировка для единицы сравнения цен предложения аналогов не проводилась.

Обеспеченность инженерными коммуникациями:

Инженерная инфраструктура – наличие возможности подключения к электричеству, водопроводу, канализации, отоплению увеличивает стоимость участка. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями может определяться на основе информации, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости», Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014 г., авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., для земельных участков под индивидуальную застройку.

Таблица 16. Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями

Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,14	1,17

Источник: Источник: «Справочник оценщика недвижимости», Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное, Нижний Новгород, 2014 г., стр. 181

Значение фактора обеспеченности инженерными коммуникациями для земельных участков, предназначенных для размещения домов жилой застройки для подобранных аналогов и для оцениваемых объектов, признана оценщиком равной.

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки – не выявлено.

Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость – не выявлено.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

На основе проведенного анализа рынка можно сделать следующие выводы:

- сегмент рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты – рынок земельных участков под индивидуальную жилую застройку;
- предложения о продаже земельных участков Подмосковья носят единичный характер;
- основную часть предложений земельных участков Подмосковья составляют земли для индивидуального жилищного строительства, на втором месте земли сельскохозяйственного использования и незначительную часть предложений составляют земли под коммерческие объекты, многоэтажное строительство;
- спрос на участки ниже предложений в десятки раз;
- стоимость земельных участков продолжает снижаться на фоне увеличения предложения земельных участков без подряда;
- в некоторых районах, между тем, дефицита спроса не наблюдается. Например, слишком насыщен предложением рынок Новой Москвы (Калужское и Киевское шоссе, в пределах 30 км от МКАД);
- традиционно престижное Новорижское направление, по-прежнему, пользуется популярностью среди покупателей;
- рост занимаемой доли рынка земли почти на 1 % заметен на северных шоссе – Дмитровском, Волоколамском, Ленинградском и Ярославском;
- некоторый прогресс виден на развивающемся Новорязанском направлении – доля рынка увеличилась на 0,3 %;
- прочие местности сохранили свое место на рынке земельных участков;
- лидерами по продажам земли, по-прежнему, являются Дмитриевское, Киевское, Новорижское, Ярославское и Симферопольское направления.
- ликвидность рынка земельных участков Московской области низкая, средний срок экспозиции 2-3 года, за период с 2014г по 6 ноября 2015г. с земельными участками под индивидуальную жилую застройку в микрорайоне Барыбино г. Домодедово, было зарегистрировано 4 сделки (данные Росреестра);
- диапазон цен предложений земельных участков с категорией использования: земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования: под индивидуальную жилую застройку в Домодедовском районе варьируется от 650 рублей за кв.м. до 4 714,29 рублей за кв.м., без учета скидки на торг;
- основными ценообразующими факторами объекта является: категория земель, разрешенное использование, местоположение (включая удаленность от МКАД, наличие близости водоемов и т.д.), площадь, рельеф, обеспеченность инженерными коммуникациями.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Земельный участок - часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и в документах государственной регистрации прав на землю.

Рыночная стоимость земельного участка:

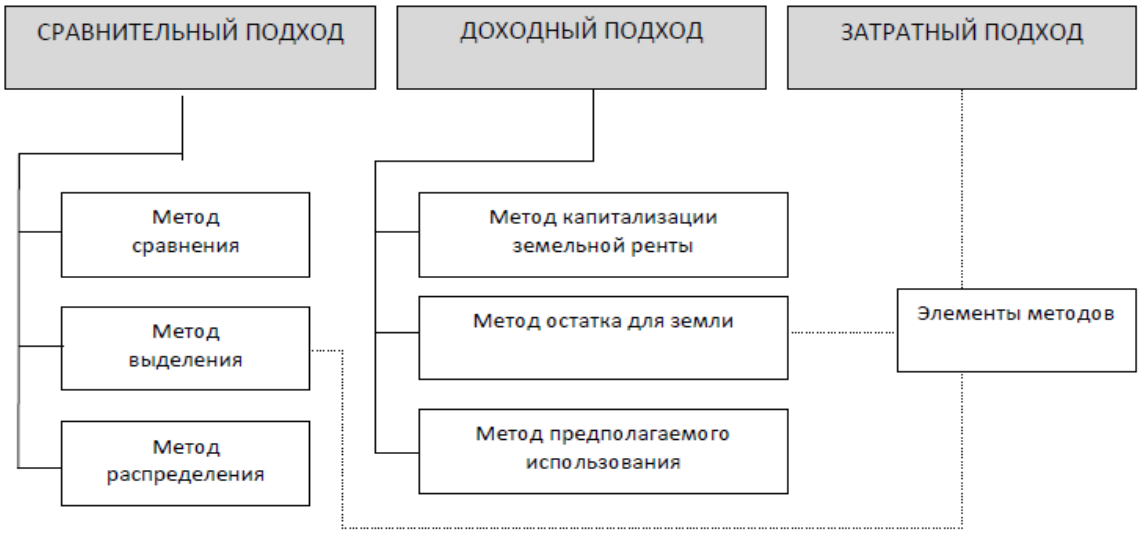
1. Зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;

2. Не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;

3. Изменяется во времени и определяется на конкретную дату;

4. Зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании (земельной ренты) без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности;

5. Зависит от местоположения и внешних факторов, целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на участок, разделения имущественных прав на земельный участок.



Определение стоимости производится в соответствии со следующими методами:

- Метод сравнения продаж (сравнительный подход);
- Метод распределения (сравнительный подход);
- Метод выделения (сравнительный подход);
- Метод капитализации земельной ренты (доходный подход);
- Метод остатка для земли (доходный подход);
- Метод предполагаемого использования (доходный подход).

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношение в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный Закон № 136-ФЗ от 25 октября 2001 г.; Федеральный Закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» №137-ФЗ от 25 октября 2001 г.).

Оценка земельных участков производится в соответствии со следующими документами:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Минимущества России, № 568-р от 07.03.2002 г.
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков» Минимущества России, № 1102-р от 10.04.2003 г.

Таблица 17. Методы оценки земельного участка

№ п/п	Наименование	Описание
1	Метод сравнения продаж	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому
2	Метод выделения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.
3	Метод распределения	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы
5	Метод остатка	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.
6	Метод предполагаемого использования	Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом

Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы недавно.

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;

Анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации.

Метод сравнения продаж

При анализе рынка удалось выявить предложения о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемым, в районе расположения объекта оценки. В связи с наличием достаточной информации о ценах предложений сходных земельных участков данный метод применялся при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Метод выделения

Имеется информация на период, предшествовавший дате оценки о ценах предложения с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Однако, ввиду существенной удаленности даты оценки в прошлое: - отсутствует достаточная информация о размерах и характеристиках строений, входящих в аналоги – единые объекты недвижимости; - в большинстве случаев проверка и дополнение информации об аналогах невозможна. Данный метод не применялся.

Метод распределения

Поскольку у представленных на рынке объектов недвижимости разная плотность застройки, применение в чистом виде метода распределения при определении рыночной стоимости объекта оценки корректно затруднительно. Данный метод при определении стоимости объекта оценки не применялся.

Расчет стоимости с применением сравнительного подхода

Сбор информации об объектах аналогах

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности. Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения, как правило, используется цена продажи 1 кв. м (сот., га) общей площади. Цена за 1 кв.м (сот., га) земельных участков используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами земельных участков для определения ценовых параметров того или иного земельного участка. В качестве единицы сравнения выбираем 1 кв.м., как величину, наиболее представленную на рынке. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации (о реальных сделках и предложениях), аналитической информации и интервью с экспертами рынка недвижимости. Другие единицы сравнения в расчетах учиты-

ваться не будут, т.к. реже используются при аналитике рынка недвижимости.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. Информация по аналогам получена из газет, открытых источников информации и сети Интернет. **В случае если сведения, представленные в объявлении, были не полными, недостающая информация уточнялась в ходе телефонных переговоров.**

Определение рыночной стоимости участка с применением сравнительного подхода к оценке

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 196 618 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:8)

Сбор информации о предложениях на рынке по объектам-аналогам проводился в период, максимально приближенный к дате оценки.

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость с оцениваемым объектом по основным ценообразующим характеристикам:

- дата публичной оферты;
- объем передаваемых прав;
- условия финансирования;
- местоположение (в том числе направление, удаленность от МКАД);
- вид разрешенного использования;
- обеспеченность инженерными коммуникациями;
- общая площадь;

Объем доступных оценщику рыночных данных был затруднен рядом факторов:

- объекты должны были быть максимально сопоставимы с объектом оценки по ряду факторов (см. выше);

- в случае отсутствия необходимой информации в объявлениях по характеристикам объектов, рассматривалась возможность их уточнения из других альтернативных источников (например: сайт Росреестра, телефонное интервьюирование лиц, чьи контактные данные указаны в объявлении о предложении).

Оценщиком в результате анализа открытой информации, представленной в сети Интернет, периодических изданиях (см. раздел «Фактические данных о ценах сделок и (или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект», в качестве объектов-аналогов, сходных по основным своим характеристикам с объектом оценки, было выбрано 3 объекта, сведения о которых представлены в таблице ниже.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж (предложений)

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объект	Земельный участок, кадастровый номер 50:28:0040120:8	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков	Московская область, р-н Домодедовский, д. Бехтеево	Московская область, р-н Домодедовский, г. Домодедово	Московская область, р-н Домодедовский, Домодедово, район Константиново
Направление, удаленность от МКАД	Каширское шоссе, 40 км от МКАД	Каширское шоссе, 40 км от МКАД	Каширское шоссе, 35 км от МКАД	Каширское шоссе, 23 км от МКАД
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Тип данных	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Площадь земельного участка, кв.м	196 618	150 000	30 000	35 000
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальная усадебная жилая застройка	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие водоема	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: р. Северка - 4,2 км (СНТ Северка), озеро - 4,7 км (между трассой М-4 и Микрорайоном Барыбино).	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: озеро - 1,2 км (СНТ Березки), озеро - 2,5 км (между трассой и деревней Шахово)	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: озеро - 6,5 км (между трассой и деревней Шахово)	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: Ивановские пруды - 3 км (вблизи села Константиново)
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Наличие улучшений на ЗУ	Отсутствуют, не освоен	Свободен, не освоен	Свободен, не освоен	Свободен, не освоен
Подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Стоимость цены предложения, дол.США		6 750 000	-	-
Стоимость цены предложения, руб.		369 985 050*	100 000 000	114 734 725
Стоимость цены предложения,руб/кв.м		2 467	3 333	3 278
Дата предложения	6 ноября 2015 г.	29 июня 2015 г.	10 октября 2015 г.	12 октября 2015 г.
Контактные данные		8 985 166 82 22	8 965 269 64 18	8 909 156 65 64
Источник информации	-	http://www.farpost.ru/domoded	http://www.promworld.ru/doska	http://ndv77.ru/domodedovo/pr

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		ovo/realty/land/uch-pod-izhs-domodedovo-po-3-ga-30-km-ot-mkad-sobstv-36954441.html	/aid/251718/	odazha-zemli/1587866/
Расчет корректировок				
Объем передаваемых прав	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 467	3 333	3 278
Финансовые условия	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 467	3 333	3 278
Условия сделки	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 467	3 333	3 278
Снижение цены в процессе торгов		*Торг предусмотрен*	*Торг предусмотрен*	*Торг предусмотрен*
Величина корректировки, %	-	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 171	2 933	2 885
Дата предложения	6 ноября 2015 г.	29 июня 2015 г.	10 октября 2015 г.	12 октября 2015 г.
Величина корректировки, %	-	-3,86%	0,04%	0,04%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 935	2 886
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков	Московская область, р-н Домодедовский, д. Бехтеево	Московская область, р-н Домодедовский, г. Домодедово	Московская область, р-н Домодедовский, Домодедово, район Константиново
Направление, удаленность от МКАД	Каширское шоссе, 40 км от МКАД	Каширское шоссе, 40 км от МКАД	Каширское шоссе, 35 км от МКАД	Каширское шоссе, 23 км от МКАД
Величина корректировки, %	-	0,00%	-6,22%	-23,37%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 755	2 212
Категория земли	*Земли населенных пунктов*	*Земли населенных пунктов*	*Земли населенных пунктов*	*Земли населенных пунктов*
Вид разрешенного использования	Индивидуальная усадебная жилая застройка	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 755	2 212
Рельеф	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 087	2 755	2 212
Наличия водоема	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Бли-	В непосредственной близости водоемы отсутствуют.	В непосредственной близости водоемы отсутствуют.	В непосредственной близости водоемы отсутствуют.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	жайшие водоемы: р. Северка - 4,2 км (СНТ Северка), озеро - 4,7 км (между трассой М-4 и Микрорайоном Барыбино).	Ближайшие водоемы: озеро - 1,2 км (СНТ Березки), озеро - 2,5 км (между трассой и деревней Шахово)	Ближайшие водоемы: озеро - 6,5 км (между трассой и деревней Шахово)	Ближайшие водоемы: Ивановские пруды - 3 км (вблизи села Константиново)
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 087	2 755	2 212
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 755	2 212
Наличие улучшений на ЗУ	Отсутствуют, не освоен	Свободен, не освоен	Свободен, не освоен	Свободен, не освоен
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 755	2 212
Транспортная доступность, подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 755	2 212
Общая площадь земельного участка	196 618	150 000	30 000	35 000
Величина корректировки, %	-	-2,28%	-14,82%	-13,69%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 039	2 344	1 909
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Коэффициент вариации ряда		10,64%		
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м		**2 097**		
Стоимость Объекта оценки, руб.		**412 385 190**		

Источник информации: расчеты Оценщика

* Стоимость предложения в объявлении 6 750 000 долл. США. Стоимость в рублевом эквиваленте определялась по курсу на дату предложения. Курс доллара США по состоянию на 29.06.2015 г. - 54,8126 руб. (источник: http://www.cbr.ru/currency_Base/daily.aspx?date_req=29.06.2015).

Обоснование применения корректировок

Описание применяемых корректировок приведено в разделе: «АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ» настоящего Отчета.

Передаваемые права (вид права)

Земельные участки подобранных аналогов, так же как и объект оценки, предлагаются на праве собственности, корректировка по данному фактору не требуется.

Условия финансирования, особые условия

Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений между покупателем и продавцом. Данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, значение данного фактора равно 0%.

Условия рынка: снижение цены (уторгование).

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

По данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга", СРД №16, 2015 г., корректировка на торг на земельные участки в Московской области находится в диапазоне 11-13%. Значения корректирующих коэффициентов приведены в разделе: «АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ» настоящего Отчета. В рамках данного отчета принимается среднее значение в размере 12%.

Корректировка на дату

Условиями рынка определяется изменение цен на земельные участки за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более, чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Так как дата предложения объектов-аналогов отличается от даты оценки, то необходимо внести соответствующие корректировки. Расчет корректировки производился по формуле:

К = Со/Са – 1,

где К – корректировка на дату предложения,

Со – средняя цена земельного участка на дату оценки,

Са – средняя цена земельного участка на дату предложения объектов-аналогов.

Таблица 19. Средняя стоимость земельных участок, руб./сот

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
6 ноября 2015г.	29 июня 2015 г.	10 октября 2015 г.	12 октября 2015 г.
197 464	205 400	197 378	197 378
Корректировка	**-3,86 %**	**0,04%**	**0,04%**

Источник информации: http://www.rosrealt.ru/cena/arhiv

Согласно приведенной таблице, в цену объектов-аналогов внесены корректировки на дату предложения.

Местоположение

Объект-аналог №1 сопоставим по данному параметру с объектом оценки (расположены в Московской области, 40 км от МКАД по Каширскому ш.), корректировка для этого аналога не вводилась. Объект-аналог №2 расположен в 35 км от МКАД по Каширскому шос-

се, объект-аналог №3 в 23 км от МКАД по Каширскому шоссе, требуется введение корректировки на удаленность от МКАД.

Корректировка на удаленность от МКАД определялась на основании корреляционно-регрессионной зависимости изменения цены 1 кв. м земельного участка от расстояния удаленности от МКАД. Размер корректировки для аналогов был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены предложения на земельные участки от расстояния от МКАД по Домодедовскому району. Поправка на местоположение подчиняется степенной зависимости.

Проведенный анализ зависимости цены участка от его расстояния от МКАД показывает, что зависимость приближенно можно описать уравнением:

Ц = 12 968 * Р ^ (-0,481), где:

Ц - коэффициент корректировки;

Р – расстояние от МКАД.

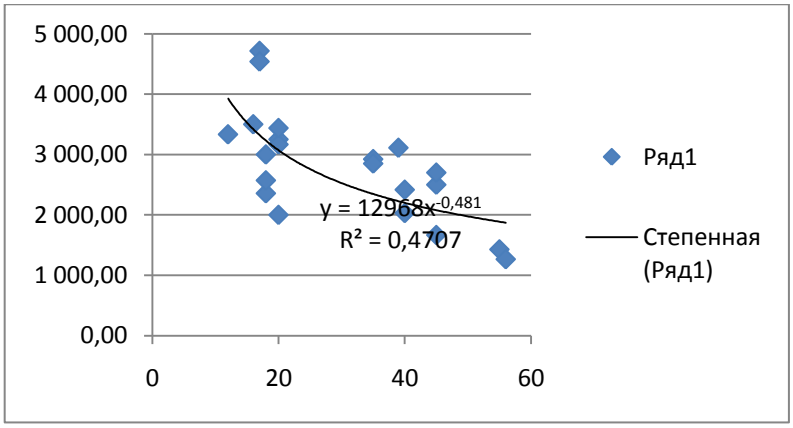


Рис. 4. Зависимость цены участка от расстояния от МКАД

Таблица 20. Корректировка на удаленность от МКАД

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удаленность от МКАД, км	40	40	35	23
Значение	2199,288	2199,288	2345,180	2870,000
Корректирующий коэффициент		1,000	0,938	0,766
Величина корректировки, %		0,00%	-6,22%	-23,37%

Источник информации: расчеты Оценщика

Категория земли, вид разрешенного использования

Объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру с объектом оценки, категория земель: земли населенных пунктов, предназначены для жилой застройки, корректировка не требуется.

Рельеф

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги имеют плоский рельеф без сильных перепадов. Различия по данному фактору между объектом оценки и подобранными аналогами отсутствуют, корректировка по данному фактору сравнения для единицы сравнения цен предложения аналогов не проводилась.

Наличие водоемов:

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги не имеют различий по данному фактору – водоемы в непосредственной близости отсутствуют, корректировка для единицы сравнения цен предложения аналогов не проводилась.

Наличие улучшений на участке

Земельный участок не имеет недвижимых улучшений, как и подобранные аналоги, таким образом, корректировка по данному фактору не производилась.

Транспортная доступность, подъездные пути:

Выбранные объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы с оцениваемыми объектами (участки имеют хорошую транспортную доступность, удобные подъездные пути - асфальтированную дорогу). Поскольку различий по данному фактору между объектом оценки и объектами-аналогами нет, корректировка по данному фактору сравнения для единицы сравнения цен предложения аналогов не проводилась.

Обеспеченность инженерными коммуникациями:

Объекты-аналоги не обеспечены инженерными коммуникациями, по данному параметру сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Площадь участка (фактор масштаба)

Как правило, чем больше площадь, тем меньше удельная рыночная стоимость квадратного метра площади объекта.

Размер корректировки рассчитывался на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка (Источник информации: А.Д. Власов, "Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях", журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации", №1(40). Корректировка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости, http://it.iksys.ru/knowledge-base/view/materials/63#s=1, http://www.niec.ru/Met/met006.htm), так как другие аналогичные публикации отсутствуют.

Вместе с тем, мы считаем возможным использование данного источника для внесения корректировки на масштаб по следующим причинам:

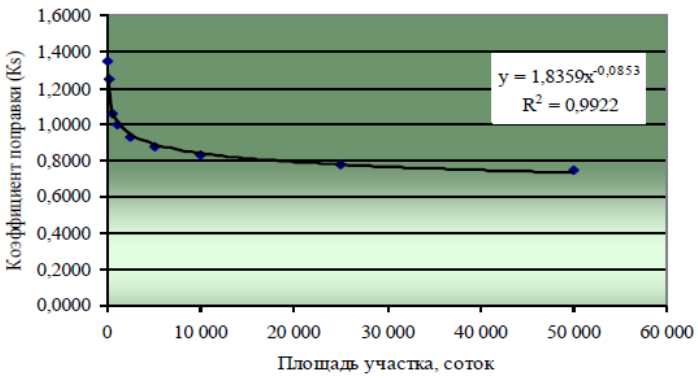
1) обратная зависимость удельной стоимости от площади широко известный факт, присущий для всех сегментов рынка земельных участков и предложенная формула отражает данную зависимость.

2) поскольку нам необходимо внесение относительной корректировки, а не абсолютной, то тот факт, что исследование Власова А.Д. было проведено в другом регионе, не скажется на точности расчета и полученного итогового результата.

3) исследований, посвященных влиянию площади на стоимость в сегменте земельных участков под индивидуальную жилую застройку, в открытых и специализированных источниках оценщику выявить не удалось. Провести такие исследования самостоятельно не представляется возможным, т.к. рынок продажи подобных участков весьма ограничен, поэтому достоверность исследований будет весьма низкая.

4) так как и земли промышленного назначения, и земли под индивидуальную жилищную застройку, по площадям сопоставимы, а тенденция зависимости удельной стоимости от площади сохраняется и для участков под индивидуальную жилищную застройку, то считаем возможным применить результаты данного исследования Власова А.Д. для определения корректировки на площадь участка при расчете стоимости объекта оценки.

Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71



Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_s = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$

где: Ks – размер корректировки на площадь земельного участка;

Соо – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

Соа – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 21. Корректировка на площадь земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка, м²	196 618	150 000	30 000	35 000
Корректирующий коэффициент на площадь		0,977	0,852	0,863
Величина корректировки, %		-2,28%	-14,82%	-13,69%

Источник информации: расчеты Оценщика

Прочие отличия.

Прочих отличий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом выявлено не было.

Окончательный расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от величины (по модулю) примененных для каждого из аналогов корректировок.

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 30%. Полученное значение 10,64% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

Стоимость 1 кв.м. объекта оценки определена как средневзвешенное значение стоимости объектов-аналогов после последовательного внесения корректировок. Нормальность распределения выборки и принадлежность скорректированной стоимости объектов-аналогов среднему рыночному диапазону обуславливает возможность использования средневзвешенного значения.

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальная усадебная жилая застройка, общая площадь 259 082 кв. м, адрес объекта: Московская область, г. Домодедово, мкр-н Барыбино, ул. Агрохимиков (кадастровый номер 50:28:0040120:9)

Сбор информации о предложениях на рынке по объектам-аналогам проводился в период, максимально приближенный к дате оценки.

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость с оцениваемым объектом по основным ценообразующим характеристикам:

- дата публичной оферты;
- объем передаваемых прав;
- условия финансирования;
- местоположение (в том числе направление, удаленность от МКАД);
- вид разрешенного использования;
- обеспеченность инженерными коммуникациями;
- общая площадь;

Объем доступных оценщику рыночных данных был затруднен рядом факторов:

- объекты должны были быть максимально сопоставимы с объектом оценки по ряду факторов (см. выше);

- в случае отсутствия необходимой информации в объявлениях по характеристикам объектов, рассматривалась возможность их уточнения из других альтернативных источников (например: сайт Росреестра, телефонное интервьюирование лиц, чьи контактные данные указаны в объявлении о предложении).

Оценщиком в результате анализа открытой информации, представленной в сети Интернет, периодических изданиях, в качестве объектов-аналогов, сходных по основным своим характеристикам с объектом оценки, было выбрано 3 объекта, сведения о которых представлены в таблице ниже.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж (предложений)

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объект	Земельный участок, кадастровый номер 50:28:0040120:9	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков,	Московская область, р-н Домодедовский, д. Бехтеево	Московская область, р-н Домодедовский, г. Домодедово	Московская область, р-н Домодедовский, Домодедово, район Константиново
Направление, удаленность от МКАД	Каширское шоссе, 40 км от МКАД	Каширское шоссе, 40 км от МКАД	Каширское шоссе, 35 км от МКАД	Каширское шоссе, 23 км от МКАД
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия сделки	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие	Коммерческие
Тип данных	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Площадь земельного участка, кв.м	259 082	150 000	30 000	35 000
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Индивидуальная усадебная жилая застройка	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие водоема	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: р. Северка - 4,2 км (СНТ Северка), озеро - 4,7 км (между трассой М-4 и Микрорайоном Барыбино).	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: озеро - 1,2 км (СНТ Березки), озеро - 2,5 км (между трассой и деревней Шахово)	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: озеро - 6,5 км (между трассой и деревней Шахово)	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: Ивановские пруды - 3 км (вблизи села Константиново)
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Наличие улучшений на ЗУ	17 нежилых объектов недвижимости (все здания не эксплуатируются, в разрушенном состоянии)	Свободен, не освоен	Свободен, не освоен	Свободен, не освоен
Подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути
Возможность торга		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Стоимость цены предложения, дол.США		6 750 000	-	-
Стоимость цены предложения, руб.		369 985 050*	100 000 000	114 734 725
Стоимость цены предложения, руб.		2 467	3 333	3 278

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
/кв.м				
Дата предложения	6 ноября 2015 г.	29 июня 2015 г.	10 октября 2015 г.	12 октября 2015 г.
Контактные данные		8 985 166 82 22	8 965 269 64 18	8 909 156 65 64
Источник информации	-	http://www.farpost.ru/domodedovo/realty/land/uch-pod-izhs-domodedovo-po-3-ga-30-km-ot-mkad-sobstv-36954441.html	http://www.promworld.ru/doska/aid/251718/	http://ndv77.ru/domodedovo/prodazha-zemli/1587866/
Расчет корректировок				
Объем передаваемых прав	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 467	3 333	3 278
Финансовые условия	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 467	3 333	3 278
Условия сделки	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 467	3 333	3 278
Снижение цены в процессе торгов		*Торг предусмотрен*	*Торг предусмотрен*	*Торг предусмотрен*
Величина корректировки, %	-	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 171	2 933	2 885
Дата предложения	6 ноября 2015 г.	29 июня 2015 г.	10 октября 2015 г.	12 октября 2015 г.
Величина корректировки, %	-	-3,86%	0,04%	0,04%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 935	2 886
Местоположение	Московская область, г. Домодедово, мкр. Барыбино, ул. Агрохимиков,	Московская область, р-н Домодедовский, д. Бехтеево	Московская область, р-н Домодедовский, г. Домодедово	Московская область, р-н Домодедовский, Домодедово, район Константиново
Направление, удаленность от МКАД	Каширское шоссе, 40 км от МКАД	Каширское шоссе, 40 км от МКАД	Каширское шоссе, 35 км от МКАД	Каширское шоссе, 23 км от МКАД
Величина корректировки, %	-	0,00%	-6,22%	-23,37%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 752	2 212
Категория земли	*Земли населенных пунктов*	*Земли населенных пунктов*	*Земли населенных пунктов*	*Земли населенных пунктов*
Вид разрешенного использования	Индивидуальная усадебная жилая застройка	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 752	2 212
Рельеф	*ровный*	*ровный*	*ровный*	*ровный*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 087	2 752	2 212
Наличия водоема	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: р. Северка - 4,2 км (СНТ Северка), озеро - 4,7 км (между трассой М-4 и Микрорайоном Барыбино).	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: озеро - 1,2 км (СНТ Березки), озеро - 2,5 км (между трассой и деревней Шахово)	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: озеро - 6,5 км (между трассой и деревней Шахово)	В непосредственной близости водоемы отсутствуют. Ближайшие водоемы: Ивановские пруды - 3 км (вблизи села Константиново)
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 087	2 752	2 212
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 752	2 212
Наличие улучшений на ЗУ	17 нежилых объектов недвижимости (все здания не эксплуатируются, в разрушенном состоянии)	Свободен, не освоен	Свободен, не освоен	Свободен, не освоен
Величина корректировки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 752	2 212
Транспортная доступность, подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути	Хорошая транспортная доступность, асфальтированные подъездные пути
Величина корректировки, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	2 087	2 752	2 212
Общая площадь земельного участка	259 082	150 000	30 000	35 000
Величина корректировки, %	-	-4,55%	-16,80%	-15,70%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	1 992	2 290	1 864
Весовые коэффициенты		1/3	1/3	1/3
Коэффициент вариации ряда		10,92%		
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м		**2 049**		
Стоимость Объекта оценки, руб.		**530 758 424**		

Источник информации: расчеты Оценщика

* Стоимость предложения в объявлении 6 750 000 долл. США. Стоимость в рублевом эквиваленте определялась по курсу на дату предложения. Курс доллара США по состоянию на 29.06.2015 г. - 54,8126 руб. (источник: http://www.cbr.ru/currency_Base/daily.aspx?date_req=29.06.2015).

Обоснование применения корректировок

Описание применяемых корректировок приведено в разделе: «АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ» настоящего Отчета.

Передаваемые права (вид права)

Земельные участки подобранных аналогов, так же как и объект оценки предлагаются на праве собственности, корректировка по данному фактору не требуется.

Условия финансирования, особые условия

Оценщиком рассматривались объекты-аналоги на предмет нетипичных для рынка отношений между покупателем и продавцом. Данных факторов по объектам-аналогам не выявлено, значение данного фактора равно 0%.

Условия рынка: снижение цены (уторгование).

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

По данным "Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга", СРД №16, 2015 г., корректировка на торг на земельные участки в Московской области находится в диапазоне 11-13%. Значения корректирующих коэффициентов приведены в разделе: «АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ» настоящего Отчета. В рамках данного отчета принимается среднее значение в размере 12%.

Корректировка на дату

Условиями рынка определяется изменение цен на земельные участки за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более, чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Так как дата предложения объектов-аналогов отличается от даты оценки, то необходимо внести соответствующие корректировки. Расчет корректировки производился по формуле:

К = Со/Са – 1,

где К – корректировка на дату предложения,

Со – средняя цена земельного участка на дату оценки,

Са – средняя цена земельного участка на дату предложения объектов-аналогов.

Таблица 23. Средняя стоимость земельных участок, руб./сот

Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
6 ноября 2015г.	29 июня 2015 г.	10 октября 2015 г.	12 октября 2015 г.
197 464	205 400	197 378	197 378
Корректировка	**-3,86 %**	**0,04%**	**0,04%**

Источник информации: http://www.rosrealt.ru/cena/arhiv

Согласно приведенной таблице, в цену объектов-аналогов внесены корректировки на дату предложения.

Местоположение

Объект-аналог №1 сопоставим по данному параметру с объектом оценки (расположены в Московской области, 40 км от МКАД по Каширскому ш.), корректировка для этого аналога не вводилась. Объект-аналог №2 расположен в 35 км от МКАД по Каширскому шос-

се, объект-аналог №3 в 23 км от МКАД по Каширскому шоссе, требуется введение корректировки на удаленность от МКАД.

Корректировка на удаленность от МКАД определялась на основании корреляционно-регрессионной зависимости изменения цены 1 кв. м земельного участка от расстояния удаленности от МКАД. Размер корректировки для аналогов был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены предложения на земельные участки от расстояния от МКАД по Домодедовскому району. Поправка на местоположение подчиняется степенной зависимости.

Проведенный анализ зависимости цены участка от его расстояния от МКАД показывает, что зависимость приближенно можно описать уравнением:

Ц = 12 968 * Р ^ (-0,481), где:

Ц - коэффициент корректировки;

Р – расстояние от МКАД.

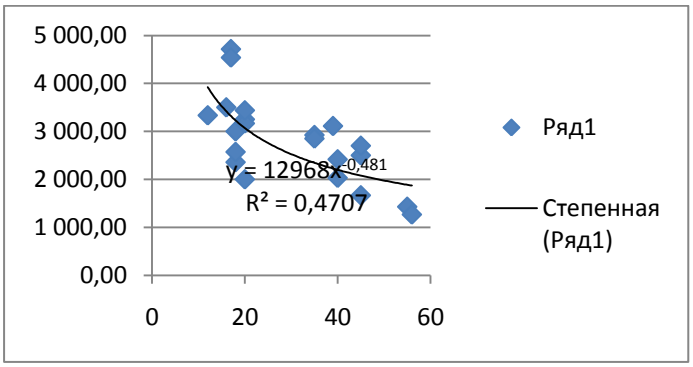


Рис. 5. Зависимость цены участка от расстояния от МКАД

Таблица 24. Корректировка на удаленность от МКАД

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удаленность от МКАД, км	40	40	35	23
Значение	2199,288	2199,288	2345,180	2873,000
Корректирующий коэффициент		1,000	0,938	0,766
Величина корректировки, %		0,00%	-6,22%	-23,37%

Источник: расчеты Оценщика

Категория земли, вид разрешенного использования

Объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру с объектом оценки, категория земель: земли населенных пунктов, предназначены для жилой застройки, корректировка не требуется.

Рельеф

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги имеют плоский рельеф без сильных перепадов. Различия по данному фактору между объектом оценки и подобранными аналогами отсутствуют, корректировка по данному фактору сравнения для единицы сравнения цен предложения аналогов не проводилась.

Наличие водоемов:

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги не имеют различий по данному фактору – водоемы в непосредственной близости отсутствуют, корректировка для единицы сравнения цен предложения аналогов не проводилась.

Наличие улучшений на участке

В соответствии с п. 20 ФСО №7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Согласно заданию на оценку, земельный участок с кадастровым номером 50:28:0040120:9 оценивается в предположении об отсутствии улучшений. Подобранные объекты-аналоги являются свободными от построек, таким образом, корректировка по данному фактору не производилась.

Транспортная доступность, подъездные пути:

Выбранные объекты-аналоги по данному параметру сопоставимы с оцениваемыми объектами (участки имеют хорошую транспортную доступность, удобные подъездные пути - асфальтированную дорогу). Поскольку различий по данному фактору между объектом оценки и объектами-аналогами нет, корректировка по данному фактору сравнения для единицы сравнения цен предложения аналогов не проводилась.

Обеспеченность инженерными коммуникациями:

Объекты-аналоги не обеспечены инженерными коммуникациями, по данному параметру сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

Площадь участка (фактор масштаба)

Как правило, чем больше площадь, тем меньше удельная рыночная стоимость кв.м. площади объекта.

Размер корректировки рассчитывался на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка (Источник информации: А.Д. Власов, "Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях", журнал "Имущественные отношения в Российской Федерации", №1(40). Корректировка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости, http://it.iksys.ru/knowledge-base/view/materials/63#s=1, http://www.niec.ru/Met/met006.htm), так как другие аналогичные публикации отсутствуют.

Вместе с тем, мы считаем возможным использование данного источника для внесения корректировки на масштаб по следующим причинам:

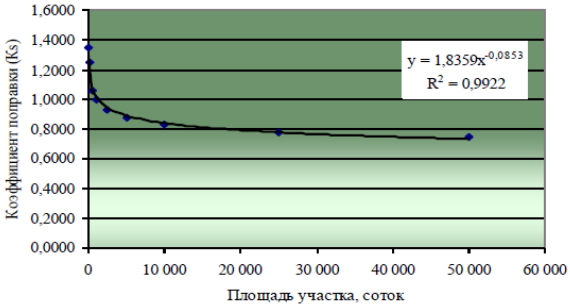
1) обратная зависимость удельной стоимости от площади широко известный факт, присущий для всех сегментов рынка земельных участков и предложенная формула отражает данную зависимость.

2) поскольку нам необходимо внесение относительной корректировки, а не абсолютной, то тот факт, что исследование Власова А.Д. было проведено в другом регионе, не скажется на точности расчета и полученного итогового результата.

3) исследований, посвященных влиянию площади на стоимость в сегменте земельных участков под индивидуальную жилую застройку, в открытых и специализированных источниках оценщику выявить не удалось. Провести такие исследования самостоятельно не представляется возможным, т.к. рынок продажи подобных участков весьма ограничен, поэтому достоверность исследований будет весьма низкая.

4) так как и земли промышленного назначения, и земли под индивидуальную жилищную застройку, по площадям сопоставимы, а тенденция зависимости удельной стоимости от площади сохраняется и для участков под индивидуальную жилищную застройку, то считаем возможным применить результаты данного исследования Власова А.Д. для определения корректировки на площадь участка при расчете стоимости объекта оценки.

Площадь участка, м2	Коэффициент поправки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71



Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_s = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$

где:

Ks – размер корректировки на площадь земельного участка;

Соо – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

Соа – расчетное значение коэффициента корректировки удельной рыночной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Таблица 25. Корректировка на площадь земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь земельного участка, м²	259 082	150 000	30 000	35 000
Корректирующий коэффициент на площадь		0,954	0,832	0,843
Величина корректировки, %		-4,55%	-16,80%	-15,70%

Источник: расчеты Оценщика

Прочие отличия.

Прочих отличий между объектами-аналогами и оцениваемым объектом выявлено не было.

Окончательный расчет стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Расчет стоимости объекта оценки проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от величины (по модулю) примененных для каждого из аналогов корректировок.

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 30%. Полученное значение 10,92% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определена как средневзвешенное значение стоимости объектов-аналогов после последовательного внесения корректировок. Нормальность распределения выборки и принадлежность скорректированной стоимости объектов-аналогов среднему рыночному диапазону обуславливает возможность использования средневзвешенного значения.

Вывод

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная сравнительным подходом, округленно, составляет
Земельный участок общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8
412 385 190 (Четыреста двенадцать миллионов триста восемьдесят пять тысяч сто девяносто) рублей;
Земельный участок общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9
530 758 424 (Пятьсот тридцать миллионов семьсот пятьдесят восемь тысяч четыреста двадцать четыре) рубля

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Подход применяется для определения стоимости земельного участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, ставка дисконтирования и др.

В рамках доходного подхода для оценки земли используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты

Данный метод не применялся ввиду того, что рынок аренды (за исключением муниципальной и государственной) земельных участков с подобным назначением в Московской области не сформирован, вследствие чего нет данных о возможных или реальных рыночных ставках для земельных участков аналогичного использования.

Метод предполагаемого использования

В рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка применялся метод предполагаемого использования.

Метод остатка

У оценщика отсутствуют необходимые сведения, удовлетворяющие условиям применения метода остатка. Таким образом, данный метод не применялся.

Определение рыночной стоимости участка с применением метода предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования, также как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. 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.

Применение метода исходит из того, что застройка любого участка происходит в два этапа: строительство и реализация. Отсюда прогнозируются затраты, связанные со строительством объекта и доходы от его реализации или сдачи в аренду.

Использование метода предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;

- составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка;
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду зданий, строений и сооружений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по окончании строительства в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.

Оценка доходной части проекта в варианте сдачи недвижимости в аренду должна предусматривать оценку стоимости продажи объекта недвижимости в конце периода ее владения.

При расчете стоимости земли данным методом возможно применение различных математических моделей моделирования потока доходов и расходов, выбор которых зависит от целей оценки, вида доходов и расходов, имеющейся информации.

Анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка

Согласно анализу НЭИ, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является: индивидуальная усадебная жилая застройка.

Период прогнозирования

Оценщиком принято допущение, что строительство улучшений на земельных участках будет выполнено в срок 3 года. Реализация возведенных объектов произойдет за 3 года, начиная со второго года строительства. За начальный период прогнозирования принимаем дату проведения оценки – 6 ноября 2015 г.

Таким образом, период прогнозирования составляет 6 лет:

Таблица 26. Периоды прогнозирования

Периоды проекта					
Строительство					
		Реализация			
06.11.2015 г.- 31.12.2015 г.	2016	2017	2018	2019	2020

Прогнозирование затрат на строительство выбранного варианта застройки земельного участка

Затраты на создание улучшений состоят из трех частей:

- прямых издержек;
- косвенных издержек;
- прибыли инвестора.

Прямые издержки - расходы, непосредственно связанные со строительными работами. Они включают в себя:

- Стоимость строительного оборудования и материалов;
- Заработную плату строительных рабочих;
- Стоимость эксплуатации строительных машин;
- Стоимость временных сооружений и инженерных сетей в период строительства;
- Прибыль и накладные расходы подрядчика;

Косвенные издержки - расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства.

К ним относятся:

- Затраты на проектирование;
- Подготовку территории строительства;
- Все виды долгов;
- Затраты на отвод земельного участка;
- Проценты по кредитам;
- Расходы на рекламу;
- Страховые платежи.

Прибыль инвестора - денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

- Исходя из норм отдачи по сопоставимым инвестициям;
- Как разность между ценой продажи и затратим на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Затраты на воспроизводство (без учета износа) определяются как стоимость возведения объекта аналогичной полезности.

Расчет затрат на воспроизводство осуществлялся с использованием сборников Ко-Инвест серии «Справочник оценщика»: «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства Московской области», Москва, 2011г.

Основная формула расчета затрат на воспроизводство выглядит следующим образом:

$$\mathbf{C_c = (C_{11} + \sum_{\Delta} C_i) \times \prod K_i \times V \times И_{11\text{-тек}} \times ПП}$$

Где C_c – затраты на воспроизводство объекта оценки на дату проведения оценки;

C_{11} – затраты на воспроизводство объекта-аналога в уровне цен 01.01.2011г, руб. в расчете на единичный измеритель (1м, 1м^2 или 1м^3);

ΔC_i – поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, выраженные в рублях на единицу измерения;

K_i – поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, выраженные в виде корректирующих коэффициентов;

V – показатель единицы измерения (протяженность, общая площадь или строительный объем объекта оценки), 1м^2 или 1м^3;

$И_{11\text{-тек}}$ – индекс цен на строительно-монтажные работы на дату проведения оценки по сравнению с ценами строительства, представленными в сборниках УПСС (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве, «Ко-Инвест»).

ПП – коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль.

1. Группа поправок, выраженная в руб. на 1 м^3 объекта недвижимости:
   - на отсутствие части наружных стен (в случае, если оцениваемое здание является пристроенным к другому зданию);
   - на различие в высоте этажа;
   - на различие в этажности;
   - на наличие подвалов;
   - на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
   - на различие в конструктивных решениях.
2. Группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на сейсмичность;
- на изменение цен после издания справочника;
- на региональное различие в уровне цен.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных указанного выше справочника.

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

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное.

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости (ΔСст), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Данная корректировка не применялась.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ – не применялась.

Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения – не применялась.

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = \left(Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0{,}6 \times Ц_{карк}\right) \times \frac{h_a - h_o}{h_a}$$

где:

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объектов недвижимости, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./м^3;

h_0, h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

В данном отчете применение указанной корректировки не потребовалось – объекты сопоставимы по данному параметру.

Конструктивные поправки, связанные с типом применяемых материалов и инженерных систем – не применялись.

При расчете затрат на воспроизводство необходимо также использовать поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника. Поправка на разницу между строительным объемом оцениваемых объектов недвижимости (V_o) и объемом объектов-аналогов (V_a) определяется в соответствии с алгоритмом, указанным в общей части использованного в расчетах справочника укрупненных показателей.

Таблица 27. Значения поправок на разницу в объеме или площади

на разницу в объеме		на разницу в площади	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,29 – 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,50 – 2,00	0,93

Источник информации: данные справочника КО-ИНВЕСТ

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях – не применялся.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат. Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат вводится в случае существенного отличия таких затрат от уровня, учтенного в справочных показателях – не применялась.

Поправка на сейсмичность – не применялась.

Поправка на различие в климате – не применялась.

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий. Стоимость строительства объектов-аналогов в справочнике «Справочник оценщика»: «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства Московской области», Москва, 2011г. указана в ценах на 01.01.2011 г., датой оценки Объекта оценки является 06.11.2011г. г. в связи с чем, требуется внесение поправки.

Корректирующий коэффициент на изменение цен после издания Справочника пересчитывает стоимость строительства объекта оценки, определенную на основании Справочника УПСС, в текущие цены. Коэффициент определен с применением индексов удорожания, публикуемых ежеквартально в сборнике КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (№91, таблица № 2.1 «Средние региональные индексы»). Данный индекс в рамках данного отчета определен в размере 1,307(=7,864/6,016), где 7,864 – прогнозируемый индекс на 4 квартал 2015 года, что соответствует дате оценки 06.11.2015 г.; 6,016 – индекс на 2010 г., что соответствует уровню цен в источнике – 01.01.2011 г.).

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий и сооружений в конкретном регионе (в рассматриваемом случае – Московская область). Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). Таким образом, корректировка не требуется.

Прибыль предпринимателя

Сборник КО-ИНВЕСТ «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства Московской области» не учитывает обязательную составляющую рыночной стоимости с точки зрения строительства объекта – прибыль инвестора (предпринимателя). Данная величина отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте.

При определении величины прибыли предпринимателя в целях настоящей оценки в рамках данного отчета оценщик использовал данные, приведенные в «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №16, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2015 г. Согласно данному источнику, прибыль предпринимателя при строительстве жилых объектов в Московской области на удалении 20-40 км от МКАД составляет 24-31%. На основе приведенной в данном справочнике информации, Оценщиком было принято решение принять величину прибыли предпринимателя для дальнейших расчетов равной 27,5%, как среднее значение указанного диапазона.

Коэффициент застройки жилыми домами в жилом районе Московской области составляет не более 38,7% (согласно Расчетным показателям интенсивности использования жилых территорий в Московской области, Источник: http://www.project.bulgaria-burgas.ru/density.htm). Таким образом, на оцениваемых земельных участках допустимо строительство:

1) для земельного участка общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8 - 76 091 кв.м. жилой недвижимости (= 196 618 кв.м. * 38,7%);

2) для земельного участка общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9 - 100 265 кв.м. жилой недвижимости (= 259 082 кв.м. * 38,7%);

Расчет затрат на воспроизводство представлен в таблице ниже.

Таблица 28. Расчет затрат на воспроизводство объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Показатель	Значение	Значение
	Кадастровый номер		50:28:0040120:8	50:28:0040120:9
	Общая площадь земельного участка	кв.м	196 618	259 082
	Коэффициент застройки жилыми домами в жилом районе Московской области (не более), % (согласно Расчетным показателям интенсивности использования жилых территорий в Московской области, Источник: http://www.project.bulgaria-burgas.ru/density.htm)	%	38,7%	38,7%
	Площадь застройки (согласно коэффициенту застройки)		76 091	100 265
	Предполагаемый тип застройки		Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом
-	Класс конструктивной системы объекта		КС-3	КС-3
1	Справочные показатели по зданию-аналогу			
-	Код здания-аналога		Ж3.1 1.16	Ж3.1 1.16
	Наименование здания-аналога		Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом
-	Наименование справочника		Справочник оценщика»: «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства Московской области», Москва, 2011г	Справочник оценщика»: «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011г. для условий строительства Московской области», Москва, 2011г
-	Класс конструктивной системы объекта-аналога		КС-3	КС-3
-	Класс качества объекта-аналога		Standart	Standart
-	Справочный показатель по объектам аналогам, руб./кв.м	СС1=	18 518	18 518
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м здания (+ удорожание; - удешевление)			
-	- на отсутствие части наружных стен	DCCT1=	0,00	0,00
-	- на различие в высоте этажа	DCh1=	0,00	0,00
-	- на различие в количестве перегородок	DCперег1=	0,00	0,00
-	- на наличие подвалов	DCпод1=	0,00	0,00
-	- на наличие фонарей	DCфон1=	0,00	0,00
-	- на учет особостроительных работ	DCос1=	0,00	0,00
-	- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	DCфунд1=	0,00	0,00
-	на различие в конструктивных решениях	-	0,00	0,00
-	Итого по первой группе поправок, руб./куб.м	DCс.кон1=	0,00	0,00
-	Итого удельная стоимость строительства после применения первой группы поправок, руб./куб.м	SDC1=	18 518	18 518
3	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов			
-	на различие в площади/объеме здания	КО1=	1	1
-	- на различие в климате	Кклим1=	1	1
-	- на сейсмичность	Ксейсм1=	1	1

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Показатель	Значение	Значение
-	- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз1=	1	1
-	- на региональное различие в уровне цен	Крег.-эк.1=	1	1
-	- на зональное различие в уровне цен	Кзон.-эк.1=	1	1
-	на изменение цен после выхода справочника (с 01.01.2011 г. до 06.11.2015 г.)	Кинф.1=	1,307	1,307
-	предпринимательская прибыль, %	КПРИнв1=	1,275	1,275
-	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	К1=	1,67	1,67
4	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам	СК1=(СС1+SDC1)хК1=	30 863,13	30 863,13
5	Весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию	b1=	1	1
-	ПВС на дату оценки без учета НДС:	руб.	2 348 411 405	3 094 483 332
	ПВС на дату оценки с НДС:	руб.	2 771 125 458	3 651 490 332
	Принятый оценщиком срок строительства объектов	год	3	3
	Затраты на строительство за первый рассматриваемый период с 6.11.2015 – по 31.12.2015г.	руб.	139 188 950	183 408 190
	Затраты на строительство за период - 2016, 2017 г.	руб./год	923 708 486	1 217 163 444
	Затраты на строительство за период – 2018 г. (неполный календарный)	руб.	784 519 536	1 033 755 254

Источник информации: расчеты Оценщика

Затраты на строительство за первый рассматриваемый период с 06.11.2015.г по 31.12.2015г. составили:

- земельный участок общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8, 139 188 950 руб. (=(2 771 125 458/3)/365*55);
- земельный участок общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9, 183 408 190 руб. (=(3 651 490 332/3)/365*55).

Затраты на строительство за период 2016 г., 2017 г. составили:

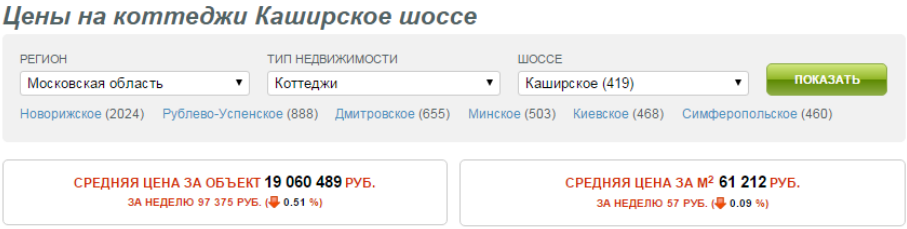
- земельный участок общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8, 923 708 486 руб. (=(2 771 125 458/3));
- земельный участок общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9, 1 217 163 444 руб. (=(3 651 490 332/3)).

Затраты на строительство за первый рассматриваемый период 2018 г. (неполный календарный) составили:

- земельный участок общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8, 784 519 536 руб. (=(2 771 125 458/3)/365*(365-55));
- земельный участок общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9, 1 033 755 254 руб. (=(3 651 490 332/3)/365*(365-55)).

<u>Прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка</u>

Оценщиком принято допущение, что реализация возведенных объектов произойдет за 3 года. Средняя цена предложения жилой недвижимости коттеджного типа в Московской области на удалении 21-40 км. от МКАД по Каширскому шоссе, по состоянию на дату, предшествующей дате оценки, составляет 61 212 руб./кв.м



Источник http://realty.dmir.ru/mo/prices/ceny-na-kottedzhi-kashirskoe-shosse/

Таким образом, валовый доход от реализации строений на оцениваемых земельных участках составит:

- земельный участок общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8 - 4 657 692 453,19р. (=61 212 руб./кв.м * 76 091 кв.м.)

При принятом сроке реализации в 3 года, начиная с 2 года строительства, равными темпами, доходы за рассматриваемые периоды составят :

с 06.11.2017г. по 31.12.2017 г - 223 948 022,76 (=(4 657 692 453,19р./3)/365*55)

2018 г., 2019 г. - 1 552 564 151,06 (=(4 657 692 453,19р./3))

2020 г. (неполный календарный год) - 1 318 616 128,30 (=(4 657 692 453,19р./3)/365*(365-55))

- земельный участок общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9 - 6 137 404 897,61р. (=61 212 руб./кв.м * 100 265 кв.м.)

При принятом сроке реализации в 3 года, начиная со 2 года строительства, равными темпами, доходы за рассматриваемые периоды составят:

с 06.11.2017г. по 31.12.2017 г - 308 271 478,88 (=(6 137 404 897,61р./3)/365*55)

2018 г., 2019 г. – 2 045 801 632,54 (=(6 137 404 897,61р./3))

2020 г. (неполный календарный год) - 1 737 530 153,66 (=(6 137 404 897,61р./3)/365*(365-55)).

<u>Расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка:</u>

Кроме издержек, связанных со строительством объектов, собственник земельного участка несет расходы по налогообложению, составляющим 0,15% от кадастровой стоимости земельного участка. (Источник http://www.domod.ru/about/statistics/taxes/land-tax.php?type=special).

Согласно налогового законодательства, если земельный участок приобретается в середине года, сумма налога считается с учетом специального коэффициента, который определяется как отношение числа месяцев владения к числу месяцев в году, при этом в число месяцев владения включается и первый месяц владения, если права на землю возникают до 15-го числа месяца включительно (абз. 2 п. 1 ст. 391 и п. 7 ст. 396 НК РФ).

Согласно данным Росреестра, кадастровая стоимость земельных участков составляет:

- земельный участок общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8 - 863 221 836,30р., таким образом, величина налога составит:

с 06.11.2015г. по 31.12.2015 г - 215 805,46 (=(863 221 836,30*0,15%)/12*2)

2016 г. -2019 г. - 1 294 832,75 (=(863 221 836,30*0,15%)

2020 г. (неполный календарный год) - 1 079 027,30 (=(863 221 836,30*0,15%)//12*10)

2 589 665,51р. в год;

- земельный участок общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9 - 1 137 460 658,70р., таким образом, величина налога составит:

с 06.11.2015г. по 31.12.2015 г - 284 365,16 (=(1 137 460 658,70*0,15%)/12*2)

2016 г.- 2019 г. - 1 706 190,99 (=(1 137 460 658,70*0,15%)

2020 г. (неполный календарный год) - 1 421 825,82 (=(1 137 460 658,70*0,15%)//12*10)

2 589 665,51р. в год.

Определение ставки дисконтирования:

Для определения ставки дисконтирования используется два основных метода: метод рыночной экстракции (рыночной выжимки) и метод возмещения капитальных затрат (кумулятивного построения).

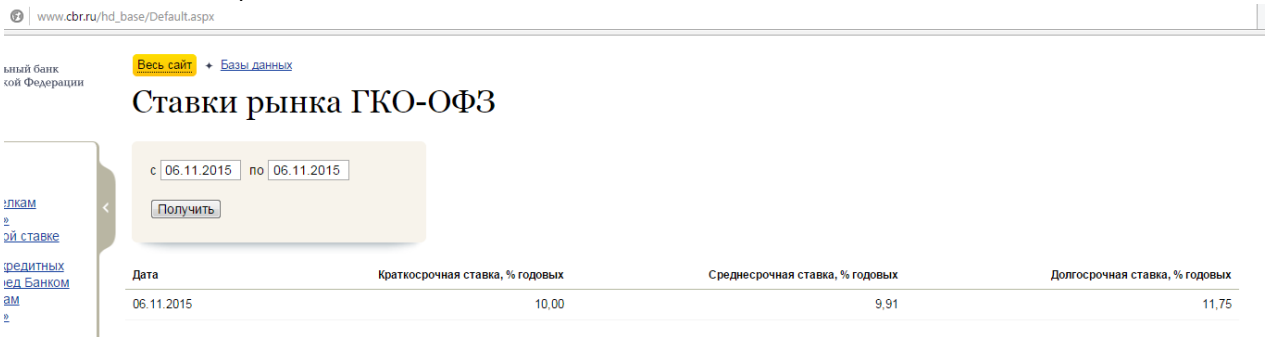
В данном случае невозможно применить метод рыночной экстракции в связи с отсутствием необходимого объема достоверной рыночной информации по объектам, принадлежащим к тому же сегменту рынка, что и объект оценки. Кроме того, по имеющимся предложениям не известна цена продажи/цена предложения и фактическая/предлагаемая ставка арендной платы, т.к. каждая данные параметры определяются для конкретного объекта по результатам переговоров.

Таким образом, расчет коэффициента капитализации производился с использованием метода возмещения капитальных затрат. В соответствии с терминологией метода коэффициент капитализации состоит из двух главных элементов: ставки дохода на инвестиции и нормы возврата инвестиций.

Доход на инвестиции применительно ко всем потокам доходов строится методом кумулятивного построения:

Безрисковая ставка. Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности, как базового элемента для построения коэффициента капитализации, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряд государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

Наиболее подходящей для настоящей оценки государственной ценной бумагой является облигация федерального займа, т.е. ОФЗ со сроком обращения от 5 до 30 лет (срок погашения наиболее сопоставим со сроком остаточной экономической жизни объекта оценки). Ставки рынка ГКО-ОФЗ приняты согласно данным сайта ЦБ РФ (http://www.cbr.ru) и представлены в таблице:


www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx

Весь сайт + Базы данных

Ставки рынка ГКО-ОФЗ

с 06.11.2015 по 06.11.2015

Получить

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
06.11.2015	10,00	9,91	11,75

Таблица 29. Безрисковая ставка доходности

Дата	Долгосрочная ставка, % годовых
06.11.2015 г.	11,75

Источник: http://www.cbr.ru

Таким образом, величина безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки дисконтирования кумулятивным построением, принята равной 11,75%.

Премия за низкую ликвидность обусловлена тем, что денежные средства, вложенные в имущество нельзя вернуть незамедлительно. От момента принятия решения о продаже имущества до реализации проекта проходит некоторое время – среднее время рыночной экспозиции. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = Rб * L / Q,$$

где: П – премия за низкую ликвидность, %;

Rб - безрисковая ставка (11,75%), %;

L- период экспозиции (срок продажи объекта недвижимости – в среднем для жилых объектов Московской области - 3 мес.), мес.;

Q- общее количество месяцев в году (12 месяцев), мес.

Так как реализация проекта «жилые дома усадебной застройки» в рамках данного Отчета происходит постепенно (отдельными объектами), то и период экспозиции принимается с учетом реализации объектов частями, а не единым коттеджным поселком единовременно.

Период экспозиции для жилых объектов Московской области определялся по результатам исследования рынка жилой недвижимости, а также на основании консультаций с ведущими операторами данного сегмента («МИЭЛЬ» тел. 777-33-77, «ИНКОМ» тел. 974-00-00).

Таким образом, премия за низкую ликвидность составит 2,94%.

Премия за риск неполучения гарантированного дохода (вложения в недвижимость). Риск вложения в объект подразделяется на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные. Величина премии за систематический и несистематический риски рассчитывается как средняя взвешенная величина рангов факторов:

$$R = \frac{\Sigma F_i \times d_i}{\Sigma d_i},$$

где Fi – ранг i-го фактора, di – вес i-го фактора.

Ранг фактора варьируется в диапазоне от 1 до 10, что соответствует диапазону от 1% до 10% премии по каждому из факторов. Ранг каждому фактору присваивается оценщиком субъективно, на основе приведенных аргументов. При ухудшающейся тенденции фактора ему присваивается более высокий ранг. При улучшении ситуации в той составляющей систематического риска, к которой относится данный фактор, последнему присваивается более низкий ранг.

Таблица 30. Расчет премии за систематический и несистематический риски инвестирования объект недвижимости

Факторы систематического риска	Ранг									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Общеэкономические тенденции		*								
Внешнеэкономическая деятельность	*									
Инфляция		*								
Тенденции развития экономики в регионе	*									
Количество наблюдений	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
*Количество наблюдений * ранг фактора*	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма произведений	6									
Количество факторов	4									
Взвешенное значение	1,50									
Факторы несистематического риска	Ранг									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	*									
Ускоренный износ здания	*									
Неполучение арендных платежей		*								
Неэффективный менеджмент	*									
Криминогенные факторы	*									
Финансовые проверки	*									
Неправильное оформление договоров аренды	*									

Факторы систематического риска	Ранг									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Количество наблюдений	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Количество наблюдений х ранг фактора	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма произведений	8									
Количество факторов	7									
Взвешенное значение	1,14									

Источник информации: расчеты Оценщика

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Анализ рыночной ситуации показал, что в настоящее время на рынке достаточно активно функционирует большое количество компаний, оказывающих услуги в области управления активами. Управление средствами, инвестируемыми в недвижимость, как правило, осуществляется в форме организации паевых инвестиционных фондов (ПИФ), а именно закрытых ПИФ. В результате исследований была произведена выборка управляющих компаний с наиболее высоким рейтингом надежности А+, А++. Результат выборки и размер вознаграждения управляющих компаний представлены ниже в таблице.

Таблица 31. Размер вознаграждения управляющих компаний

Фонд	**Управляющая компания**	**Вознаграждение управляющей компании, %**
ЗПИФ «Балтика»	ООО «УК «Лидер»	1,8
ЗПИФ «Строительный комплекс»	ООО «УК КапиталЪ ПИФ»	1,18
ЗПИФ «СКМ Капитал»	ООО «УК КапиталЪ ПИФ»	2,0
ЗПИФ «Финансовый партнер»	ООО «УК КапиталЪ ПИФ»	1,18
ЗПИФ «ОСК»	ООО «УК «Альфа-Капитал»	1,0
Среднее значение		1,43

В данном случае значение риска принимается на уровне среднего, наиболее вероятного значения данной премии в размере 1,43%.

Таблица 32. Расчет ставки дисконтирования

Компонент ставки	Величина ставки
Уровень безрисковой доходности	11,75
Уровень систематического риска	1,50
Уровень несистематического риска	1,14
Премия за низкую ликвидность	2,94
Премия за инвестиционный менеджмент	1,43
Суммарная процентная ставка, %	18,62
Ставка дисконтирования	**0,1876**

Источник информации: расчеты Оценщика

Вывод: Ставка дисконтирования принята оценщиком на уровне 18,76%.

Оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка:

Оценка стоимости земельных участков путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельных участков, приведена в таблице ниже:

Таблица 33. Оценка стоимости земельного участка методом предполагаемого использования

№ п/п	Наименование	Ед. изме-ре-ния	Изменение по периодам					
			Строительство					
					Реализация			
			06.11.2015 г.-31.12.2015 г.	2016	2017	2018	2019	2020
1	Затраты на строительство (**С**с)	Руб.	139 188 950р.	923 708 486р.	923 708 486р.	784 519 536р.	0р.	0р.
2	Налог на землю (**С**н)	Руб.	215 805р.	1 294 833р.	1 294 833р.	1 294 833р.	1 294 833р.	1 079 027р.
3	Доходы от продажи недвижимости (**Д**реализ.)	Руб.	0р.	0р.	233 948 023р.	1 552 564 151р.	1 552 564 151р.	1 318 616 128р.
4	Чистый доход (**ЧД** = **С**с-**С**н-**Д**реализ)	Руб.	-139 404 755р.	-925 003 319р.	-691 055 296р.	766 749 782р.	1 551 269 318р.	1 317 537 101р.
5	Ставка дисконтирования	%	18,76%					
6	Период дисконтирования (**n**)	Ед.	0,1507	1	2	3	4	5
7	Фактор дисконта (**P**=1/(1+Ставка дисконт-я)^n-0,5)	коэфф-т	0,9871	0,9176	0,7727	0,6506	0,5478	0,4613
8	Дисконтированный денежный поток (**CF**=ЧД*P)	Руб.	-137 610 557р.	-848 805 523р.	-533 958 515р.	498 859 433р.	849 848 558р.	607 780 838р.
9	Итого сумма (∑**CF**)	Руб.	436 114 234					
	Рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:28:0040120:8	**Руб.**	**436 114 234**					
1	Затраты на строительство (**С**с)	Руб.	183 408 190р.	1 217 163 444	1 217 163 444	1 033 755 254	0	0
2	Налог на землю (**С**н)	Руб.	284 365,16р.	1 706 190,99р.	1 706 190,99р.	1 706 190,99р.	1 706 190,99р.	1 421 825,82р.
3	Доходы от продажи недвижимости (**Д**реализ.)	Руб.	0	0	308 271 478,88р.	2 045 801 633р.	2 045 801 633р.	1 737 530 154р.
4	Чистый доход (**ЧД** = **С**с-**С**н-**Д**реализ)	Руб.	-183 692 555р.	-1 218 869 635р.	-910 598 156р.	1 010 340 188р.	2 044 095 442р.	1 736 108 328р.
5	Ставка дисконтирования	%	18,76%					
6	Период дисконтирования (**n**)	Ед.	0,1507	1	2	3	4	5
7	Фактор дисконта (**P**=1/(1+Ставка дисконт-я)^n-0,5)	коэфф-т	0,9871	0,9176	0,7727	0,6506	0,5478	0,4613
8	Дисконтированный денежный поток (**CF**=ЧД*P)	Руб.	-181 328 354р.	-1 118 464 395р.	-703 592 956р.	657 343 171р.	1 119 838 794р.	800 868 054р.
9	Итого сумма (∑**CF**)	Руб.	574 664 314					
	Рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер 50:28:0040120:9	**Руб.**	**574 664 314**					

Источник информации: расчеты Оценщика

Вывод

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет:
Земельный участок общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8 - 436 114 234 (Четыреста тридцать шесть миллионов сто четырнадцать тысяч двести тридцать четыре) рубля.
Земельный участок общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9 - 574 664 314 (Пятьсот семьдесят четыре миллиона шестьсот шестьдесят четыре тысячи триста четырнадцать) рублей.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

Основные этапы оценки при Затратном подходе:

- Оценка стоимости прав на земельный участок под строительство объекта недвижимости.
- Оценка затрат на воспроизводство/замещение существующего объекта недвижимости.
- Определение износа объекта недвижимости. В этом разделе учитываются несколько видов износа (физический, функциональный и внешний) и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
- Определение прибыли инвестора (девелопера).

Стоимость единого объекта недвижимости определяется следующем образом:

Vнед=Vзу+Vвс+ПП-О, где:

Vнед – стоимость объекта недвижимости в рамках затратного подхода;

Vзу – стоимость прав на земельный участок;

Vвс – восстановительная стоимость;

ПП – прибыль предпринимателя;

О – обесценивание, вызванное износом;

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» статьи 14. Права Оценщика

Оценщик имеет право:

-применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании Федерального Стандарта Оценки (ФСО-1).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. При оценке земельных участков под коммерческой застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов.

Учитывая, что земля не является воспроизводимым активом, затратный подход не применялся при определении рыночной стоимости объектов оценки.

В отчете не был использован затратный подход при определении рыночной стоимости оцениваемых объектов. В данном случае Оценщик основывался «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р), от 06 марта 2002 года №568-р, в которых определение рыночной стоимости земельных участков ограничивается сравнительным и доходным подходами.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем пункте отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

В результате применения подходов к оценке, были получены следующие их значения:

Таблица 34. Согласование результатов оценки земельного участка

Подход	Результат для земельного участка общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8, руб.	Результат для земельного участка общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9, руб.
Сравнительный	**412 385 190**	**530 758 424**
Доходный	**436 114 234**	**574 664 314**
Затратный	не применялся	не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

Результаты, полученные в рамках реализации сравнительного и доходного подходов, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно. Разброс значений стоимости признан Оценщиком несущественным.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определим исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта;
- достоверность и обширность информации;
- допущения, принятые в расчетах;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объекта;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Для определения весов различных подходов используем приведенные выше критерии, которыми будем описывать те или иные преимущества и недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Для расчета весов использованных подходов проделаем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу баллы в соответствии с критериями (по пятибалльной системе);
- найдем произведение баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению произведения баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем нормированный вес подхода в долях.

Таблица 35. Расчет весовых коэффициентов

Показатель	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Всего
Назначение оценки	Не использовался	5	5	10
Функциональное назначение объекта		5	5	10
Достаточность и достоверность данных		5	5	10
Допущения, принятые в расчетах		5	5	10
Способность учитывать конъюнктуру рынка		5	5	10
Способность учитывать доходность объекта		5	5	10
Возможность прогнозирования во времени		5	5	10
Особенности объекта		5	5	10
Ненормированный вес подхода		390625	390625	781250
Нормированный вес подхода	0,00	0,50	0,50	1,00

Источник информации: расчеты Оценщика

На основе нормированных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемых объектов путем умножения полученной с помощью данного подхода стоимости на нормированный вес подхода. Результаты согласования приведены в следующей таблице.

Таблица 36. Расчет весовых коэффициентов

Подход	Результат для земельного участка общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8, руб.	Вес подхода	Результат для земельного участка общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9, руб.	Вес подхода
Сравнительный	**412 385 190**	**0,5**	**530 758 424**	**0,5**
Доходный	**436 114 234**	**0,5**	**574 664 314**	**0,5**
Затратный	не применялся	Обоснованно не применялся	не применялся	Обоснованно не применялся
Стоимость оцениваемого объекта, округленно, руб.	**424 249 712**		**552 711 369**	

Источник информации: расчеты Оценщика

Вывод

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, округленно, **составляет:**

Земельный участок общей площадью 196 618 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:8 - 424 249 712 (Четыреста двадцать четыре миллиона двести сорок девять тысяч семьсот двенадцать) рублей

Земельный участок общей площадью 259 082 кв.м., кадастровый номер 50:28:0040120:9 - 552 711 369 (Пятьсот пятьдесят два миллиона семьсот одиннадцать тысяч триста шестьдесят девять) рублей

В своих суждениях о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная рыночная стоимость, Оценщик исходил из информации, приведенной в Учебном пособии «Экспертиза отчетов об оценке» (Источник: А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др., Экспертиза отчетов об оценке: Учебник – М.: Книжная Линия, 2014., стр.43, табл.№6 «Примеры уровня существенности»). Согласно приведенной в данном учеб-

ном пособии информации для объектов недвижимости со средней оборачиваемостью (коммерческая недвижимость среднего масштаба) на высокоразвитых рынках уровень существенности лежит в пределах 10% от итоговой стоимости объекта оценки. Таким образом, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость Объекта оценки, ограничены в пределах +/- 10% от ее итогового значения.

С уважением,
Оценщик: ----------

25.10.2016 г.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

Конституция РФ

Гражданский Кодекс РФ часть I, II

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 13.07.2015 г. N 216-ФЗ).

Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 N 129-ФЗ.

(ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3), утвержденные приказами Минэкономразвития РФ № 297, № 298 и № 299 от 20 мая 2015 г., Федеральный стандарт оценки (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г.

Международные стандарты оценки - 2007 г. (International Valuation Standards).

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Источники используемой информации указаны в расчетных таблицах и по тексту Отчета об оценке.

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа, однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА

Подписавшие настоящий Отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды.

Ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия Оценщикам, подписавшим данный отчет.

СКРИНШОТЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

Объект-аналог №1

http://www.farpost.ru/domodedovo/realty/land/uch-pod-izhs-domodedovo-po-3-ga-30-km-ot-mkad-sobstv-36954441.html

www.farpost.ru/domodedovo/realty/land/uch-pod-izhs-domodedovo-po-3-ga-30-km-ot-mkad-sobstv-36954441.html

Все актуальные объявления →

Уч. под ижс, Домодедово, по 3 Га, 30 км. от мкад, собств.

Актуально	29 июня 2015
Цена	**70 200 000 р.**
Площадь участка	150 000 кв. м.
Статус	Собственность
Назначение	ИЖС
Предложение	От агентства недвижимости (посредник)
	✓ Электричество
	✓ Вода
	✓ Подъездные пути

Участок под ижс в Домодедово. Участок общей площадью 15 Га (5 участков по 3 Га) в собственности у юр. лица, расположен по адресу: Московская область, г. Домодедово, дер. Бехтеево (30 км. от мкад), предоставлен для ИЖС. Все коммуникации по границе участка, не далее 50-100 м. (свет, газ, вода). В 500 м есть очистные сооружения (требуют реконструкции).
Готовы оказать содействие в:
-Заключении Инвестиционного договора с администрацией Домодедовского района. Получении ТУ на инженерные коммуникаций;
-Получении и согласовании проекта планировки и межевания территории, прохождении публичных слушаний в местной Администрации;
-Прохождении проекта в МВК и Градсовете Московской области с утверждением необходимых параметров
Стоимость 4500 $ за сотку или 6750000 $ за весь участок (торг).

В ходе телефонных переговоров было выяснено, что цена предложения объекта составляет на дату оценки 6 750 000$, что соответствует цене объявленной в тексте объявления. Подъездные пути асфальтированные.

Объект-аналог №2

http://www.promworld.ru/doska/aid/251718/

www.promworld.ru/doska/aid/251718/

ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Все рубрики » Недвижимость » Дома, дачи, участки » Продажа » Участок 3 ГА под малоэтажную жилую застройку в Домодедово (251718)

Тип: Продам, предлагаю

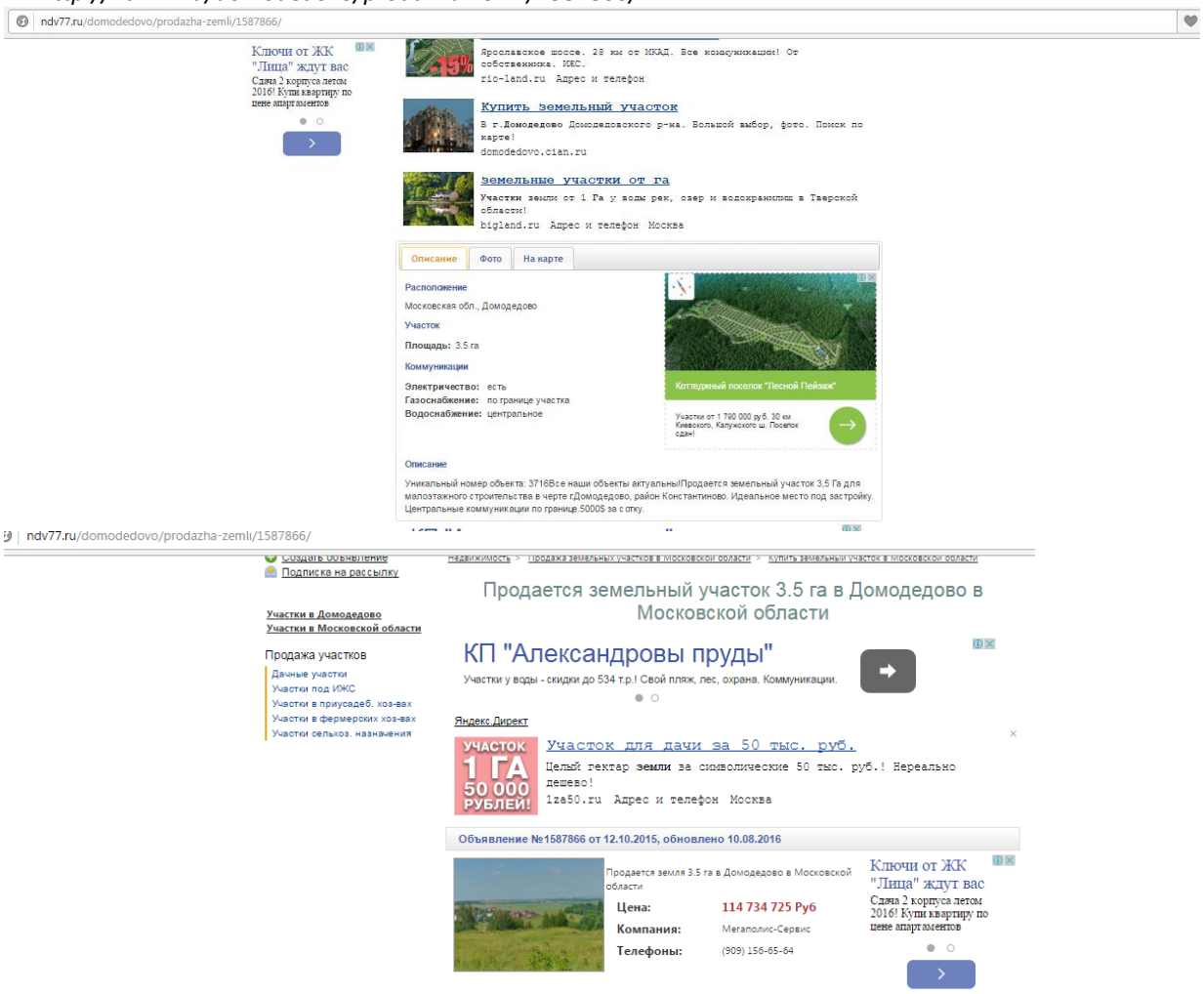
Участок 3 ГА под малоэтажную жилую застройку в Домодедово

Продажа участка под малоэтажную жилую застройку 3 ГА (300 соток, имеется пакет документов на строительство таунхаузов), в Домодедовском районе Московской области (до 333000 тысяч рублей за сотку земли ИЖС), в 35 км от МКАД, Новокаширское и Каширское шоссе, М 4 ДОН, к участку примыкают еще 4 участка по 3 ГА того же назначения.
Участок расположен в 700 метрах от железнодорожной станции Павелецкого направление Белые Столбы (20 минут в пути от Павелецкого вокзала).
Рядом международный аэропорт "Домодедово", Авиагородок, Барыбино, Белые Столбы, федеральные трассы ММК, А 107, ЦКАД (участок на внешней стороне трассы Подольск-Домодедово-Бронницы).
К участку ведет двухполосная асфальтовая дорога, рядом газовая подстанция, водопроводные коммуникации, Олег

Цена:	**100 000 000 Руб.**
Автор:	Олег
Город	Москва
Телефон:	89652696418
Срок подачи:	10-10-2015
Номер объявления:	251718

Объект-аналог №3

http://ndv77.ru/domodedovo/prodazha-zemli/1587866/



ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Фото 1

Фото 2

Фото 3

Фото 4