ООО "Агентство финансовых консультаций "Экспертиза"
Россия, 107207, Москва, Щелковское шоссе, д. 77, стр. 1
тел.: (495) 510-89-20, (495) 514-57-38, e-mail: 5108920@mail.ru

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО "АФК "Экспертиза"

В.Б. Громченко

06 июня 2022 г.

# *ОТЧЕТ № 100621-ИК-ЛД/6/2*

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества в количестве 35 объектов, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением "Акционерного общества "Управляющая компания "Инновационный капитал"

**Дата оценки**: 03 июня 2022 г.

**Дата составления отчета:** 06 июня 2022 г.

**Исполнитель**: ООО "АФК "Экспертиза"

**Заказчик**: АО "УК "Инвестиционный капитал" Д. У. ЗПИФ комбинированный "Лэнд Девелопмент"

Москва 2022

## СОДЕРЖАНИЕ

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ..... 4**

**2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ..... 10**

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ..... 14**

**4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..... 15**

**5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ..... 16**

**6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ..... 18**

6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ..... 18

6.2. Юридическое, экономическое и техническое описание Объекта оценки ..... 18

6.3. Фотографии Объекта оценки ..... 30

6.4. Анализ местоположения Объекта оценки ..... 35

**7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 40**

**8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ ..... 41**

8.1. Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в стране по состоянию на январь 2022 г. ..... 41

8.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране по состоянию на март 2022 г. ..... 45

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ..... 47

8.4. Обзор рынка земельных участков Московского региона ..... 48

8.5. Обзор рынка коммуникационных сетей организованных коттеджных поселков ..... 50

8.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект ..... 57

8.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ..... 59

8.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта ..... 60

**9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ..... 61**

9.1. Этапы проведения оценки ..... 61

9.2. Подходы к оценке ..... 61

*9.2.1. Затратный подход ..... 61*

*9.2.2. Сравнительный подход ..... 62*

*9.2.3. Доходный подход ..... 62*

9.3. Выбор подходов и методов к оценке ..... 63

**10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 66**

10.1. Определение справедливой стоимости в рамках затратного подхода ..... 66

10.2. Определение справедливой стоимости в рамках доходного подхода ..... 102

**11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ..... 110**

**12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ..... 116**

**13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ..... 117**

13.1. Нормативные документы ..... 117
13.2. Справочная литература ..... 117
13.3. Методическая литература ..... 117
**14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ..... 118**
**15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА ..... 124**
**16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ..... 137**

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

*Табл. 1.1*

**Основные факты и выводы**

| | |
|---|---|
| **Общая информация, идентифицирующая объект оценки** | |
| **Объект оценки** | Недвижимое имущество в количестве 35 объектов, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением "Акционерного общества "Управляющая компания "Инновационный капитал" в составе согласно Дополнительному соглашению № 2 от 25.05.2022 г. к Договору об оказании услуг по оценке 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г. |
| **Заказчик оценки** | АО "УК "Инвестиционный капитал" Д. У. ЗПИФ комбинированный "Лэнд Девелопмент"<br>Юридический адрес: 117246, город Москва, проезд Научный, дом 17, этаж/офис/помещ. 15/1537/8.<br>ИНН 7706564749, КПП 772801001<br>ОГРН: 1057746030385, дата присвоения 17 января 2005 г |
| **Имущественные права** | Право собственности |
| **Субъект права** | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| **Сведения о проводимой оценке** | |
| **Дата оценки** | 03 июня 2022 г. |
| **Дата осмотра** | 03 июня 2022 г. |
| **Дата составления Отчета** | 06 июня 2022 г. |
| **Цель оценки** | Определение справедливой стоимости объекта оценки |
| **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения** | Результаты оценки могут быть использованы для целей оценки имущества в составе имущества Фонда в соответствии с ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ. |
| **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости** | Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки |
| **Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)** | Договор об оказании услуг по оценке № 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г.<br>Дополнительное соглашение № 2 от 25.05.2022 г. к Договору об оказании услуг по оценке 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г. |
| **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке** | |
| **Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, руб. с НДС** | 15 600 000 (Пятнадцать миллионов шестьсот тысяч) |
| **Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, руб. без НДС** | 13 919 000 (Тринадцать миллионов девятьсот девятнадцать тысяч) |

*Источник информации: Договор об оказании услуг по оценке № 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г.; Дополнительное соглашение № 2 от 25.05.2022 г. к Договору об оказании услуг по оценке 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г.*

*Табл. 1.2*

**Результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки, полученные различными подходами[1]**

| № п/п | Наименование объекта | Результаты расчетов справедливой стоимости объекта оценки по подходам с учетом НДС, руб. | | | | | | Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Затратный подход | Коэффициент весомости по затратному подходу | Сравнительный подход | Коэффициент весомости по сравнительному подходу | Доходный подход | Коэффициент весомости по доходному подходу | |
| 1 | Земельный участок: 50:21:0050402:214 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 140 327 | 1,0 | 140 000 |
| 2 | Земельный участок: 50:26:0180609:100 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 575 799 | 1,0 | 576 000 |
| 3 | Земельный участок: 50:26:0180609:101 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 96 132 | 1,0 | 96 000 |
| 4 | Земельный участок: 50:26:0180609:102 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 294 202 | 1,0 | 294 000 |
| 5 | Земельный участок: 77:18:0180609:760 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 91 587 | 1,0 | 92 000 |
| 6 | Земельный участок: 77:18:0180609:761 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 10 218 | 1,0 | 10 000 |
| 7 | Земельный участок: 77:18:0180609:762 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 7 518 | 1,0 | 8 000 |
| 8 | Земельный участок: 77:18:0180609:763 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 12 576 | 1,0 | 13 000 |
| 9 | Земельный участок: 77:18:0180609:764 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 16 711 | 1,0 | 17 000 |
| 10 | Земельный участок: 77:18:0180609:765 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 37 694 | 1,0 | 38 000 |
| 11 | Земельный участок: 77:18:0180609:766 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 15 207 | 1,0 | 15 000 |

1 НДС при продаже прав собственности земельного участка не облагается. Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков не облагаются НДС.

| № п/п | Наименование объекта | Результаты расчетов справедливой стоимости объекта оценки по подходам с учетом НДС, руб. | | | | | | Итоговая справедливая |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Земельный участок: 50:26:0180609:104 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 62 850 | 1,0 | 63 000 |
| 13 | Земельный участок: 50:26:0180609:236 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 43 651 | 1,0 | 44 000 |
| 14 | Земельный участок: 50:26:0180609:242 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 523 632 | 1,0 | 524 000 |
| 15 | Земельный участок: 50:26:0180609:99 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 677 767 | 1,0 | 678 000 |
| 16 | Земельный участок: 77:18:0180609:129 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 1 202 485 | 1,0 | 1 202 000 |
| 17 | Земельный участок: 77:18:0180609:130 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 255 236 | 1,0 | 255 000 |
| 18 | Земельный участок: 50:21:0000000:36382 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 111 976 | 1,0 | 112 000 |
| 19 | Земельный участок: 50:21:0000000:36383 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 450 631 | 1,0 | 451 000 |
| 20 | Земельный участок: 50:26:0170408:360 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 510 255 | 1,0 | 510 000 |
| 21 | Земельный участок: 50:26:0170408:272 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 224 058 | 1,0 | 224 000 |
| 22 | Земельный участок: 77:18:0170408:364 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 95 897 | 1,0 | 96 000 |
| 23 | Земельный участок: 77:18:0170408:365 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 2 292 | 1,0 | 2 000 |
| 24 | Земельный участок: 50:26:170408:274 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 54 006 | 1,0 | 54 000 |
| 25 | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | 115 566 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 116 000 |
| 26 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк | 397 369 | 1,0 | не применялся, обоснованный | 0,0 | не применялся, обоснованный | 0,0 | 397 000 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| № п/п | Наименование объекта | Результаты расчетов справедливой стоимости объекта оценки по подходам с учетом НДС, руб. | | | | | | Итоговая справедливая |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | | | отказ | | отказ | | |
| 27 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | 938 735 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 939 000 |
| 28 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | 1 198 827 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 1 199 000 |
| 29 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | 1 980 186 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 1 980 000 |
| 30 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 | 27 290 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 27 000 |
| 31 | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | 3 114 196 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 3 114 000 |
| 32 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | 1 801 316 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 1 801 000 |
| 33 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | 500 617 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 501 000 |
| 34 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | 6 405 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 6 000 |
| 35 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 | 6 169 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 6 000 |

*Источник информации: расчеты Оценщика*



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

*Табл. 1.3*

**Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки[2]**

| № п/п | Наименование объекта | Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб. | Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок: 50:21:0050402:214 | 140 000 | 140 000 |
| 2 | Земельный участок: 50:26:0180609:100 | 576 000 | 576 000 |
| 3 | Земельный участок: 50:26:0180609:101 | 96 000 | 96 000 |
| 4 | Земельный участок: 50:26:0180609:102 | 294 000 | 294 000 |
| 5 | Земельный участок: 77:18:0180609:760 | 92 000 | 92 000 |
| 6 | Земельный участок: 77:18:0180609:761 | 10 000 | 10 000 |
| 7 | Земельный участок: 77:18:0180609:762 | 8 000 | 8 000 |
| 8 | Земельный участок: 77:18:0180609:763 | 13 000 | 13 000 |
| 9 | Земельный участок: 77:18:0180609:764 | 17 000 | 17 000 |
| 10 | Земельный участок: 77:18:0180609:765 | 38 000 | 38 000 |
| 11 | Земельный участок: 77:18:0180609:766 | 15 000 | 15 000 |
| 12 | Земельный участок: 50:26:0180609:104 | 63 000 | 63 000 |
| 13 | Земельный участок: 50:26:0180609:236 | 44 000 | 44 000 |
| 14 | Земельный участок: 50:26:0180609:242 | 524 000 | 524 000 |
| 15 | Земельный участок: 50:26:0180609:99 | 678 000 | 678 000 |
| 16 | Земельный участок: 77:18:0180609:129 | 1 202 000 | 1 202 000 |
| 17 | Земельный участок: 77:18:0180609:130 | 255 000 | 255 000 |
| 18 | Земельный участок: 50:21:0000000:36382 | 112 000 | 112 000 |
| 19 | Земельный участок: 50:21:0000000:36383 | 451 000 | 451 000 |
| 20 | Земельный участок: 50:26:0170408:360 | 510 000 | 510 000 |
| 21 | Земельный участок: 50:26:0170408:272 | 224 000 | 224 000 |
| 22 | Земельный участок: 77:18:0170408:364 | 96 000 | 96 000 |
| 23 | Земельный участок: 77:18:0170408:365 | 2 000 | 2 000 |
| 24 | Земельный участок: 50:26:170408:274 | 54 000 | 54 000 |
| 25 | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | 116 000 | 96 667 |
| 26 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | 397 000 | 330 833 |
| 27 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | 939 000 | 782 500 |
| 28 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | 1 199 000 | 999 167 |
| 29 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | 1 980 000 | 1 650 000 |
| 30 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 | 27 000 | 22 500 |
| 31 | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | 3 114 000 | 2 595 000 |
| 32 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | 1 801 000 | 1 500 833 |
| 33 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | 501 000 | 417 500 |
| 34 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», | 6 000 | 5 000 |

2 НДС при продаже прав собственности земельного участка не облагается. Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков не облагаются НДС.

| № п/п | Наименование объекта | Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб. | Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|
| | кадастровый номер 77:18:0180609:696 | | |
| 35 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 | 6 000 | 5 000 |
| **-** | **Итог** | **15 600 000** | **13 919 000** |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Особые условия:

- Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
- Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор
ООО "АФК "Экспертиза"
**Громченко В.Б**.

06 июня 2022 г.

Дипломированный оценщик
член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков "СОЮЗ"
(свидетельство № С-1066 от 31.08.2021)
**Громченко В.Б.**

06 июня 2022 г.


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

*Табл. 2.1*

**Задание на оценку**

| | |
|---|---|
| **Объект оценки/Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей** | Недвижимое имущество в количестве 35 объектов, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент" под управлением "Акционерного общества "Управляющая компания "Инновационный капитал" в составе согласно Дополнительному соглашению № 2 от 25.05.2022 г. к Договору об оказании услуг по оценке 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г. |
| **Имущественные права на объект оценки** | Право собственности на объект оценки принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| **Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки** | Право собственности. |
| **Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики** | Характеристики объекта оценки приведены в Главе 6 Отчета |
| **Цель оценки** | Определение справедливой стоимости объекта оценки. |
| **Предполагаемое использование результата оценки** | Результаты оценки могут быть использованы для целей оценки имущества в составе имущества Фонда в соответствии с ст. 37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ. |
| **Вид стоимости** | Справедливая стоимость. |
| **Дата оценки** | 03 июня 2022 г. |
| **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка** | 1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.<br>2. Мнение Оценщика относительно справедливой (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.<br>3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.<br>4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.<br>5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.<br>6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.<br>7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.<br>8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.<br>9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.<br>10. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах вследствие проведения оценки объекта оценки иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.<br>11. Отчет об оценке представляет собой точку зрений Оценщика без никаких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. |

| | |
|---|---|
| | 12. Исполнитель и Оценщик освобождаются от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю и (или) Оценщику вследствие использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика и (или) Исполнителя в процессе оказания услуг по определению стоимости объекта оценки.<br>13. Справедливая стоимость определяется без указания границ интервала оценки (См. раздел 8 пункт 30 ФСО №7).<br>14. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке. |

*Источник информации: Договор об оказании услуг по оценке № 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г.; Дополнительное соглашение № 2 от 25.05.2022 г. к Договору об оказании услуг по оценке 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г.*

*Табл. 2.2*

**Перечень земельных участков, входящих в состав оцениваемого имущества**

| № п/п | Наименование объекта | Площадь, кв. м | Примечание | Местонахождение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок: 50:21:0050402:214 | 3 020 | категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения домов индивидуальной жилой застройки | Московская область, Ленинский муниципальный район, Сельское поселение Молоковское, д. Мисайлово, уч. 239ю |
| 2 | Земельный участок: 50:26:0180609:100 | 16 823 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д. Каменка |
| 3 | Земельный участок: 50:26:0180609:101 | 2 782 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д. Каменка |
| 4 | Земельный участок: 50:26:0180609:102 | 8 520 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д. Каменка |
| 5 | Земельный участок: 77:18:0180609:760 | 2 680 | категория земель «земли населенных пунктов», разрешенный вид использования «под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения» | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка |
| 6 | Земельный участок: 77:18:0180609:761 | 299 | категория земель «земли населенных пунктов», разрешенный вид использования «под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения» | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка |
| 7 | Земельный участок: 77:18:0180609:762 | 220 | категория земель «земли населенных пунктов», разрешенный вид использования «под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения» | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка |
| 8 | Земельный участок: 77:18:0180609:763 | 368 | категория земель «земли населенных пунктов», разрешенный вид использования «под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения» | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка |
| 9 | Земельный участок: 77:18:0180609:764 | 489 | категория земель «земли населенных пунктов», разрешенный вид использования «под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения» | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка |
| 10 | Земельный участок: 77:18:0180609:765 | 1 103 | категория земель «земли населенных пунктов», разрешенный вид использования «под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения» | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка |
| 11 | Земельный участок: 77:18:0180609:766 | 445 | категория земель «земли населенных пунктов», разрешенный вид использования «под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения» | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка |

| № п/п | Наименование объекта | Площадь, кв. м | Примечание | Местонахождение |
|---|---|---|---|---|
| 12 | Земельный участок: 50:26:0180609:104 | 1 816 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно - бытового и социального назначения | Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д. Каменка |
| 13 | Земельный участок: 50:26:0180609:236 | 1 283 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д. Каменка |
| 14 | Земельный участок: 50:26:0180609:242 | 15 063 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д. Каменка |
| 15 | Земельный участок: 50:26:0180609:99 | 19 963 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Московская область, Наро-Фоминский район, сельское поселение Первомайское, д. Каменка |
| 16 | Земельный участок: 77:18:0180609:129 | 11 278 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка |
| 17 | Земельный участок: 77:18:0180609:130 | 2 390 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка |
| 18 | Земельный участок: 50:21:0000000:36382 | 2 003 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения домов многоэтажной жилой застройки | Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, д. Ермолино |
| 19 | Земельный участок: 50:21:0000000:36383 | 8 625 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для размещения домов многоэтажной жилой застройки | Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, д. Ермолино |
| 20 | Земельный участок: 50:26:0170408:360 | 12 200 | категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства | город Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Большое Свинорье |
| 21 | Земельный участок: 50:26:0170408:272 | 5 135 | категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки | город Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Большое Свинорье |
| 22 | Земельный участок: 77:18:0170408:364 | 4 120 | категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | город Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Большое Свинорье |
| 23 | Земельный участок: 77:18:0170408:365 | 4 759 | категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для размещения скверов, парков, городских садов | город Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Большое Свинорье |
| 24 | Земельный участок: 50:26:170408:274 | 1 223 | категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки | город Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Большое Свинорье |

*Источник информации: Дополнительное соглашение № 2 от 25.05.2022 г. к Договору об оказании услуг по оценке 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г.*

*Табл. 2.3*

**Перечень объектов недвижимости, входящих в состав оцениваемого имущества**

| № п/п | Наименование объекта | Площадь, кв. м/ протяженность, м | Примечание | Местонахождение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | 202,1 | назначение: нежилое здание | г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |
| 2 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный | 3586 | назначение: нежилое, иное сооружение (газоснабжение) | г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |

| № п/п | Наименование объекта | Площадь, кв. м/ протяженность, м | Примечание | Местонахождение |
|---|---|---|---|---|
| | газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | | | |
| 3 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | 280,1 | назначение: сооружения коммунального хозяйства | г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |
| 4 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | 4753 | назначение: сооружения коммунального хозяйства | г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |
| 5 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | 5061 | назначение: сооружения канализации | г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |
| 6 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 | 4218 | назначение: сооружения электроэнергетики | г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |
| 7 | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | 3405 | назначение: сооружения канализации | г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |
| 8 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | 693,3 | назначение: сооружения коммунального хозяйства | г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |
| 9 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | 29654,8 | назначение: сооружения дорожного транспорта | Российская Федерация, г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |
| 10 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | 379,6 | назначение: сооружения дорожного транспорта | Российская Федерация, г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |
| 11 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 | 365,5 | назначение: сооружения дорожного транспорта | Российская Федерация, г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |

*Источник информации: Дополнительное соглашение № 2 от 25.05.2022 г. к Договору об оказании услуг по оценке 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г.*


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

*Табл. 3.1*

**Сведения о заказчике оценки и об оценщике**

| | |
|---|---|
| **Сведения о Заказчике** | АО "УК "Инвестиционный капитал" Д. У. ЗПИФ комбинированный "Лэнд Девелопмент"<br>Юридический адрес: 117246, город Москва, проезд Научный, дом 17, этаж/офис/помещ. 15/1537/8.<br>ИНН 7706564749, КПП 772801001<br>ОГРН: 1057746030385, дата присвоения 17 января 2005 г |
| **Сведения об Оценщике** | Фамилия, имя, отчество: Громченко Владимир Борисович<br>gromchenkovb@cgip.ru<br>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:<br>член Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков "СОЮЗ".<br>Свидетельство №С-1066, дата выдачи 31.08.2021.<br>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №865676, регистрационный номер 0197,<br>Московский финансово-промышленный институт "Синергия".<br>Полис страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 022-073-007979/21, страховщик "Абсолют страхование". срок действия договора страхования – с 01.01.2022 по 31.12.2022.<br>Общая страховая сумма 300 000 (триста тысяч) руб.<br>Стаж работы в оценочной деятельности: 11 лет (с 2011 г.).<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №019913-1 от 31.05.2021.<br>Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107113, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Сокольники, ул. Маленковская, д. 14, к. 3, этаж 1, помещ. 4, комната 1, офис в-01.<br>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107113, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Сокольники, ул. Маленковская, д. 14, к. 3, этаж 1, помещ. 4, комната 1, офис в-01. |
| **Сведения о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор** | Общество с ограниченной ответственностью "АФК "Экспертиза"<br>Организационно правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью;<br>Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Агентство финансовых консультаций "Экспертиза";<br>Юридический адрес: 107113, г. Москва, вн. тер .г. муниципальный округ Сокольники, ул. Маленковская, д. 14, к. 3, этаж 1, помещ. 4, комната 1, офис в-01.<br>ОГРН: 5087746537137, дата присвоения 03 декабря 2008 г.<br>ИНН 7707682311; КПП 771801001.<br>Сведения о страховании гражданской ответственности исполнителя: полис страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 0991г/776/90093/21, страховщик "Альфа страхование".<br>Ссрок действия договора страхования – с 24.06.2021 по 23.06.2022.<br>Общая страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) руб. |
| **Сведения о независимости юридического лица** | Настоящим ООО "АФК "Экспертиза" подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".<br>ООО "АФК "Экспертиза" подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.<br>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта |
| **Сведения о независимости оценщика** | Настоящим оценщик В.Б. Громченко подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.<br>Оценщик В.Б. Громченко не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.<br>Оценщик В.Б. Громченко не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.<br>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке |
| **Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах** | К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались. |

*Источник информации: данные ООО "АФК "Экспертиза":*

## 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Основные допущения и ограничительные условия представлены в Разделе "ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ" настоящего Отчета.

1. Все расчеты, описанные в настоящем Отчете, произведены с использованием программного обеспечения Microsoft Excel 2010©. Использование иного программного обеспечения может дать несколько иной результат, в связи с особенностями округления. Разница между результатами, полученными с использованием различного ПО, несущественна.

2. Справедливая стоимость объекта оценки рассчитывалась без учета каких-либо обременений и ограничений.

3. В соответствии с п. 8 ФСО №1: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

4. Оценка стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пункте 2.1.2 Дополнительного соглашения № 2 от 25.05.2022 г. к Договору об оказании услуг по оценке 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г., выполняется без учета стоимости прав на земельный участок, на которых они находятся.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Законы и нормативные акты**

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями).

- Федеральный закон от 03 июля 2015 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Стандарты оценки**

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)".

- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);

- Стандарты и правила Ассоциации Саморегулируемой организация оценщиков "СОЮЗ".

**Обоснование используемых стандартов оценки**

Статья 15 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 03 июля 2015 г. (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков – соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Таким образом, данный Отчет по определению справедливой стоимости вышеозначенного объекта оценки выполнен в соответствии с:

- Требованиями к содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями);

- Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)";

- Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)";

- Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)";

- Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);

- Стандартами, применяемыми в части, не противоречащей ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями) и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7.

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов (п. 5 ФСО № 3):

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

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

### 6.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объекта для использования были осмотрены как участок земли, так и прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра Оценщиком была проведена инспекция объекта – осмотр земельных участков, конструктивных элементов сооружений.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. Приложение 3. Документы, предоставленные Заказчиком);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

*Табл. 6.1*

**Перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки и актуальных по состоянию на дату составления Отчета (копии)**

| № п/п | Вид документации/Наименование документа |
|---|---|
| 1 | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости - 35 шт. |

*Источник информации: данные Заказчика*

### 6.2. Юридическое, экономическое и техническое описание Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, Объектом оценки являются 35 объектов недвижимого имущества, в том числе: 24 земельных участка общей площадью 126 607,00 кв. м и 11 объектов недвижимого имущества (здания и сооружения).

*Табл. 6.2*

**Состав Объекта оценки**

| № п/п | Наименование объекта | Площадь, кв. м/протяженность, м |
|---|---|---|
| 1 | Земельный участок: 50:21:0050402:214 | 3 020 |
| 2 | Земельный участок: 50:26:0180609:100 | 16 823 |
| 3 | Земельный участок: 50:26:0180609:101 | 2 782 |
| 4 | Земельный участок: 50:26:0180609:102 | 8 520 |
| 5 | Земельный участок: 77:18:0180609:760 | 2 680 |
| 6 | Земельный участок: 77:18:0180609:761 | 299 |
| 7 | Земельный участок: 77:18:0180609:762 | 220 |
| 8 | Земельный участок: 77:18:0180609:763 | 368 |
| 9 | Земельный участок: 77:18:0180609:764 | 489 |
| 10 | Земельный участок: 77:18:0180609:765 | 1 103 |
| 11 | Земельный участок: 77:18:0180609:766 | 445 |
| 12 | Земельный участок: 50:26:0180609:104 | 1 816 |

| № п/п | Наименование объекта | Площадь, кв. м/протяженность, м |
|---|---|---|
| 13 | Земельный участок: 50:26:0180609:236 | 1 283 |
| 14 | Земельный участок: 50:26:0180609:242 | 15 063 |
| 15 | Земельный участок: 50:26:0180609:99 | 19 963 |
| 16 | Земельный участок: 77:18:0180609:129 | 11 278 |
| 17 | Земельный участок: 77:18:0180609:130 | 2 390 |
| 18 | Земельный участок: 50:21:0000000:36382 | 2 003 |
| 19 | Земельный участок: 50:21:0000000:36383 | 8 625 |
| 20 | Земельный участок: 50:26:0170408:360 | 12 200 |
| 21 | Земельный участок: 50:26:0170408:272 | 5 135 |
| 22 | Земельный участок: 77:18:0170408:364 | 4 120 |
| 23 | Земельный участок: 77:18:0170408:365 | 4 759 |
| 24 | Земельный участок: 50:26:170408:274 | 1 223 |
| 25 | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | 202,1 |
| 26 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | 3586 |
| 27 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | 280,1 |
| 28 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | 4753 |
| 29 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | 5061 |
| 30 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 | 4218 |
| 31 | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | 3405 |
| 32 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | 693,3 |
| 33 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | 29654,8 |
| 34 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | 379,6 |
| 35 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 | 365,5 |

*Источник информации: Дополнительное соглашение № 2 от 25.05.2022 г. к Договору об оказании услуг по оценке 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г.*

Согласно Выпискам из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости, оцениваемые объекты принадлежат на праве долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного "Лэнд Девелопмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Далее представлено описание количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов, зарегистрированных прав и обременений на объекты недвижимости.

*Табл. 6.3*

**Описание земельных участков, входящих в состав Объекта оценки**

| Наименование показателя | Земельный участок: 50:21:0050402:214 | Земельный участок: 50:26:0180609:100 | Земельный участок: 50:26:0180609:101 | Земельный участок: 50:26:0180609:102 | Земельный участок: 77:18:0180609:760 | Земельный участок: 77:18:0180609:761 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Адрес земельного участка в соответствии с Выписками ЕГРН | Московская область, Ленинский муниципальный район, Сельское поселение Молоковское, д. Мисайлово, уч. 239ю | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка | Российская Федерация, г. Москва, п. Первомайское, д. Каменка | Российская Федерация, г. Москва, п. Первомайское, д. Каменка |
| Кадастровый номер | 50:21:0050402:214 | 50:26:0180609:100 | 50:26:0180609:101 | 50:26:0180609:102 | 77:18:0180609:760 | 77:18:0180609:761 |
| Общая площадь, кв. м | 3 020,00 | 16 823,00 | 2 782,00 | 8 520,00 | 2 680,00 | 299,00 |
| Направление, шоссе | Каширское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе |
| Удаленность от МКАД, км | 8 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| Установленные права на земельный участок | Общая долевая собственность № 50-50-21/088/2011-047 от 04.10.2011 | Общая долевая собственность № 50-50-77/041/2011-131 от 30.09.2011 | Общая долевая собственность № 50-50-77/031/2011-448 от 27.09.2011 | Общая долевая собственность № 50-50-77/041/2011-132 от 30.09.2011 | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:760-77/072/2022-1 от 20.01.2022 | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:761-77/072/2022-1 от 20.01.2022 |
| Форма собственности | Частная | Частная | Частная | Частная | Частная | Частная |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование в соответствии с Выписками ЕГРН | для размещения домов индивидуальной жилой застройки | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения |
| Текущее использование | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению |
| Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога |
| Рельеф участка | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот |
| Наличие ветхих строений, предназначенных под снос | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |

| Наименование показателя | Земельный участок: 50:21:0050402:214 | Земельный участок: 50:26:0180609:100 | Земельный участок: 50:26:0180609:101 | Земельный участок: 50:26:0180609:102 | Земельный участок: 77:18:0180609:760 | Земельный участок: 77:18:0180609:761 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.) | | | | | | |
| Наличие обременений по использованию участка (согласно данным Росреестра[3]) | Доверительное управление № 50-50-21/088/2011-047 от 04.10.2011 | "Аренда (в том числе, субаренда) № 50:26:0180609:100-77/017/2018-1 от 02.11.2018 Доверительное управление № 50:26:0180609:100-77/051/2021-3 от 21.07.2021" | Доверительное управление № 50:26:0180609:101-77/051/2021-1 от 21.07.2021 | "Аренда (в том числе, субаренда) № 50:26:0180609:102-77/017/2018-1 от 02.11.2018 Доверительное управление № 50:26:0180609:102-77/051/2021-2 от 21.07.2021" | Доверительное управление № 77:18:0180609:760-77/072/2022-2 от 27.01.2020 | Доверительное управление № 77:18:0180609:761-77/072/2022-2 от 27.01.2020 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 10 416 886,00 | 42 743 205,48 | 7 136 163,84 | 21 839 486,40 | 6 798 731,20 | 758 515,16 |
| Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м. | 3 449,30 | 2 540,76 | 2 565,12 | 2 563,32 | 2 536,84 | 2 536,84 |

*Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр объекта*

*Продолжение Табл. 6.3*

| Наименование показателя | Земельный участок: 77:18:0180609:762 | Земельный участок: 77:18:0180609:763 | Земельный участок: 77:18:0180609:764 | Земельный участок: 77:18:0180609:765 | Земельный участок: 77:18:0180609:766 | Земельный участок: 50:26:0180609:104 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Адрес земельного участка в соответствии с Выписками ЕГРН | Российская Федерация, г. Москва, п. Первомайское, д. Каменка | Российская Федерация, г. Москва, п. Первомайское, д. Каменка | Российская Федерация, г. Москва, п. Первомайское, д. Каменка | Российская Федерация, г. Москва, п. Первомайское, д. Каменка | Российская Федерация, г. Москва, п. Первомайское, д. Каменка | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка |
| Кадастровый номер | 77:18:0180609:762 | 77:18:0180609:763 | 77:18:0180609:764 | 77:18:0180609:765 | 77:18:0180609:766 | 50:26:0180609:104 |
| Общая площадь, кв. м | 220,00 | 368,00 | 489,00 | 1 103,00 | 445,00 | 1 816,00 |
| Направление, шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе |
| Удаленность от МКАД, км | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| Установленные права на земельный участок | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:762-77/072/2022-1 от 20.01.2022 | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:763-77/072/2022-1 от 20.01.2022 | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:764-77/072/2022-1 от 20.01.2022 | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:765-77/072/2022-1 от 20.01.2022 | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:766-77/072/2022-1 от 20.01.2022 | Общая долевая собственность № 50-50-77/031/2011-449 от 27.09.2011 |
| Форма собственности | Частная | Частная | Частная | Частная | Частная | Частная |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |

3 https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Наименование показателя | Земельный участок: 77:18:0180609:762 | Земельный участок: 77:18:0180609:763 | Земельный участок: 77:18:0180609:764 | Земельный участок: 77:18:0180609:765 | Земельный участок: 77:18:0180609:766 | Земельный участок: 50:26:0180609:104 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Разрешенное использование в соответствии с Выписками ЕГРН | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения |
| Текущее использование | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению |
| Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога |
| Рельеф участка | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот |
| Наличие ветхих строений, предназначенных под снос | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.) | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Наличие обременений по использованию участка (согласно данным Росреестра[3]) | Доверительное управление № 77:18:0180609:762-77/072/2022-2 от 27.01.2020 | Доверительное управление № 77:18:0180609:763-77/072/2022-2 от 27.01.2020 | Доверительное управление № 77:18:0180609:764-77/072/2022-2 от 27.01.2020 | Доверительное управление № 77:18:0180609:765-77/072/2022-2 от 27.01.2020 | Доверительное управление № 77:18:0180609:766-77/072/2022-2 от 27.01.2020 | Доверительное управление № 50:26:0180609:104-77/051/2021-1 от 21.07.2021 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 558 104,80 | 933 557,12 | 1 240 514,76 | 2 798 134,52 | 1 128 893,80 | 4 665 540,08 |
| Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м. | 2 536,84 | 2 536,84 | 2 536,84 | 2 536,84 | 2 536,84 | 2 569,13 |

*Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр объекта*

*Продолжение Табл. 6.3*

| Наименование показателя | Земельный участок: 50:26:0180609:236 | Земельный участок: 50:26:0180609:242 | Земельный участок: 50:26:0180609:99 | Земельный участок: 77:18:0180609:129 | Земельный участок: 77:18:0180609:130 | Земельный участок: 50:21:0000000:36382 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Адрес земельного участка в соответствии с Выписками ЕГРН | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка | город Москва, поселение Первомайское, д. Каменка | Московская область, Ленинский район, д. Ермолино |
| Кадастровый номер | 50:26:0180609:236 | 50:26:0180609:242 | 50:26:0180609:99 | 77:18:0180609:129 | 77:18:0180609:130 | 50:21:0000000:36382 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Наименование показателя | Земельный участок: 50:26:0180609:236 | Земельный участок: 50:26:0180609:242 | Земельный участок: 50:26:0180609:99 | Земельный участок: 77:18:0180609:129 | Земельный участок: 77:18:0180609:130 | Земельный участок: 50:21:0000000:36382 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Общая площадь, кв. м | 1 283,00 | 15 063,00 | 19 963,00 | 11 278,00 | 2 390,00 | 2 003,00 |
| Направление, шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Каширское шоссе, трасса М4 «Дон» |
| Удаленность от МКАД, км | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 7 |
| Установленные права на земельный участок | Общая долевая собственность № 50-50-77/031/2011-333 от 26.09.2011 | Общая долевая собственность № 50-50-77/046/2012-085 от 10.07.2012 | Общая долевая собственность № 50-50-77/031/2011-447 от 28.09.2011 | Общая долевая собственность № 77-77-17/062/2014-876 от 20.08.2014 | Общая долевая собственность № 77-77-17/062/2014-878 от 20.08.2014 | Общая долевая собственность № 50-50/021-50/021/003/2016-1674/1 от 19.09.2016 |
| Форма собственности | Частная | Частная | Частная | Частная | Частная | Частная |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование в соответствии с Выписками ЕГРН | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | Под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения | для размещения домов многоэтажной жилой застройки |
| Текущее использование | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению |
| Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога |
| Рельеф участка | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот |
| Наличие ветхих строений, предназначенных под снос | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.) | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Наличие обременений по использованию участка (согласно данным Росреестра[3]) | "Аренда (в том числе, субаренда) № 50:26:0180609:236-77/017/2018-1 от 02.11.2018 Доверительное управление № | "Аренда (в том числе, субаренда) № 50:26:0180609:242-77/017/2018-1 от 02.11.2018 Доверительное управление № | "Аренда (в том числе, субаренда) № 50:26:0180609:99-77/017/2018-1 от 02.11.2018 Доверительное управление № | "Аренда (в том числе, субаренда) № 77:18:0180609:129-77/017/2018-1 от 02.11.2018 Доверительное управление № | Доверительное управление № 77:18:0180609:130-77/051/2021-2 от 22.07.2021 | Доверительное управление № 50-50-21/021/2014-199 от 09.04.2014 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Наименование показателя | Земельный участок: 50:26:0180609:236 | Земельный участок: 50:26:0180609:242 | Земельный участок: 50:26:0180609:99 | Земельный участок: 77:18:0180609:129 | Земельный участок: 77:18:0180609:130 | Земельный участок: 50:21:0000000:36382 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 50:26:0180609:236-77/051/2021-5 от 11.08.2009" | 50:26:0180609:242-77/051/2021-5 от 21.07.2021" | 50:26:0180609:99-77/051/2021-2 от 21.07.2021" | 77:18:0180609:129-77/051/2021-3 от 22.07.2021" | | |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 3 240 331,97 | 38 870 674,02 | 50 312 549,27 | 89 263 903,86 | 18 946 868,40 | 8 312 333,00 |
| Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м. | 2 525,59 | 2 580,54 | 2 520,29 | 7 914,87 | 7 927,56 | 4 149,94 |

*Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр объекта*

*Продолжение Табл. 6.3*

| Наименование показателя | Земельный участок: 50:21:0000000:36383 | Земельный участок: 50:26:0170408:360 | Земельный участок: 50:26:0170408:272 | Земельный участок: 77:18:0170408:364 | Земельный участок: 77:18:0170408:365 | Земельный участок: 50:26:170408:274 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Адрес земельного участка в соответствии с Выписками ЕГРН | Московская область, Ленинский район, д. Ермолино | город Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Большое Свинорье | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. пос. Кокошкино, кв-л 41, з/у 1 | город Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Большое Свинорье | город Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Большое Свинорье | Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория поселение Кокошкино, квартал 38, земельный участок 2 |
| Кадастровый номер | 50:21:0000000:36383 | 50:26:0170408:360 | 50:26:0170408:272 | 77:18:0170408:364 | 77:18:0170408:365 | 50:26:170408:274 |
| Общая площадь, кв. м | 8 625,00 | 12 200,00 | 5 135,00 | 4 120,00 | 4 759,00 | 1 223,00 |
| Направление, шоссе | Каширское шоссе, трасса М4 «Дон» | Боровское шоссе | Боровское шоссе | Боровское шоссе | Боровское шоссе | Боровское шоссе |
| Удаленность от МКАД, км | 7 | 21 | 21 | 21 | 21 | 21 |
| Установленные права на земельный участок | Общая долевая собственность № 50-50/021-50/021/003/2016-1677/1 от 19.09.2016 | Общая долевая собственность № 50:26:0170408:360-77/017/2019-2 от 22.02.2019 | Общая долевая собственность № 50:26:0170408:272-77/051/2021-6 от 05.03.2021 | Общая долевая собственность № 77:18:0170408:364-77/051/2021-4 от 05.03.2021 | Общая долевая собственность № 77:18:0170408:365-77/051/2021-4 от 05.03.2021 | Общая долевая собственность № 50:26:0170408:274-77/051/2021-6 от 05.03.2021 |
| Форма собственности | Частная | Частная | Частная | Частная | Частная | Частная |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование в соответствии с Выписками ЕГРН | для размещения домов многоэтажной жилой застройки | для индивидуального жилищного строительства | для индивидуального жилищного строительства | сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения | зеленые насаждения; парки | для индивидуального жилищного строительства |
| Текущее использование | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению | Используется по назначению |
| Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Наименование показателя | Земельный участок: 50:21:0000000:36383 | Земельный участок: 50:26:0170408:360 | Земельный участок: 50:26:0170408:272 | Земельный участок: 77:18:0170408:364 | Земельный участок: 77:18:0170408:365 | Земельный участок: 50:26:170408:274 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Рельеф участка | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот | Рельеф ровный, без перепадов высот |
| Наличие ветхих строений, предназначенных под снос | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие на участке объектов и сооружений, имеющих охранную (санитарную) зону (ЛЭП, пояс санитарной охраны водонапорной станции, охранная зона реки и т.п.) | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Наличие обременений по использованию участка (согласно данным Росреестра[3]) | Доверительное управление № 50-50-21/021/2014-199 от 09.04.2014 | Доверительное управление № 50:26:0170408:360-77/072/2021-5 от 22.02.2019 | Доверительное управление № 50:26:0170408:272-77/072/2021-9 от 05.03.2021 | Доверительное управление № 77:18:0170408:364-77/051/2021-7 от 11.08.2009 | Доверительное управление № 77:18:0170408:365-77/051/2021-7 от 11.08.2009 | Доверительное управление № 50:26:0170408:274-77/072/2021-9 от 22.07.2021 |
| Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | 33 451 631,00 | 37 877 706,00 | 16 632 470,40 | 7 118 742,00 | 34 026,85 | 4 008 994,00 |
| Удельная кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв. м. | 3 878,45 | 3 104,73 | 3 239,04 | 1 727,85 | 7,15 | 3 278,00 |

*Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр объекта*

*Табл. 6.4*

**Описание сооружений, входящих в состав Объекта оценки**

| Наименование показателя | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение объекта | Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. поселение | г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка | г. Москва, п. Первомайское, д. Каменка | г. Москва, поселение Первомайское, дер. Каменка | г. Москва, поселение Первомайское, дер. Каменка | г. Москва, поселение Первомайское, дер. Каменка |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Наименование показателя | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Первомайское, д Каменка, д. 285Г | | | | | |
| Направление, шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе |
| Удаленность от МКАД, км | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| Кадастровый номер | 77:18:0180609:323 | 77:18:0180609:268 | 77:18:0180609:158 | 77:18:0000000:37682 | 77:18:0000000:37683 | 77:18:0000000:37681 |
| Литер | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Установленные права | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:323-77/017/2020-1 от 04.02.2020 | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:268-77/017/2018-1 от 29.12.2018 | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:158-77/012/2017-1 от 05.12.2017 | Общая долевая собственность № 77:18:0000000:37682-77/012/2017-1 от 05.12.2017 | Общая долевая собственность № 77:18:0000000:37683-77/012/2017-1 от 05.12.2017 | Общая долевая собственность № 77:18:0000000:37681-77/012/2018-1 от 30.01.2018 |
| Форма собственности | Частная | Частная | Частная | Частная | Частная | Частная |
| Общая площадь, кв. м | 202,1 | - | 280,1 | - | - | - |
| Протяженность, м. | - | 3 586,0 | - | 4 753,0 | 5 061,0 | 4 218,0 |
| Тип объекта | Здание | Сооружение | Сооружение | Сооружение | Сооружение | Сооружение |
| Функциональное назначение | Нежилое здание | Иное сооружение (газоснабжение) | Сооружения коммунального хозяйства | Сооружения коммунального хозяйства | Сооружения канализации | Сооружения электроэнергетики |
| Текущее использование | Въездная группа | Газопровод для газификации 196 жилых строений коттеджного поселка ООО «УК Терра Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ комбинированный «Лэнд Девелопмент» - «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или | Локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков "Биокомпакт 200" | Сети водоснабжения | Сети канализации хозяйственно-бытовых стоков | Сети освещения |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Наименование показателя | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | равно 0,1 МПа, ГРПБ) | | | | |
| Технические характеристики | 1-этажное строение | Газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа | 200 куб.м/сут., фундамент- бетон, матерал стен - сталь | Трубы полиэтиленовые ПЗ-100, глубина заложения 1,4-1,7 м | Двухслойные гофритовые трубы "КОРСИС" из полиэтилена, диаметр 150, 200, 250 | Подземная прокладка кабеля |
| Строительный объем, куб. м. | 673,67 | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Год постройки здания | 2014 | 2018 | 2015 | 2016 | 2016 | 2016 |
| Площадь застройки, кв. м | н/д | - | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Физический износ по данным технического паспорта, % | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Год проведения капитального ремонта/реконструкции | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Техническое состояние здания | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Класс конструктивных систем | КС-1 | КС-12 | КС-8 | КС-8А | КС-8А | КС-14 |
| Наличие обременений по использованию участка (согласно данным Росреестра[3]) | Доверительное управление № 77:18:0180609:323-77/051/2021-4 от 11.09.2009 | "Доверительное управление № 77:18:0180609:268-77/051/2021-6 от 29.12.2018 Аренда (в том числе, субаренда) № 77:18:0180609:268-77/017/2019-4 от 21.05.2019" | Доверительное управление № 77:18:0180609:158-77/051/2021-4 от 22.07.2021 | Доверительное управление № 77:18:0000000:37682-77/051/2021-4 от 22.07.2021 | Доверительное управление № 77:18:0000000:37683-77/051/2021-4 от 05.12.2017 | "Аренда (в том числе, субаренда) № 77:18:0000000:37681-77/017/2019-4 от 21.05.2019 Доверительное управление № 77:18:0000000:37681-77/051/2021-6 от 22.07.2021" |
| Наличие дополнительных | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Наименование показателя | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| улучшений | | | | | | |
| Историческая и культурная значимость объекта | Не является памятником архитектуры | Не является памятником архитектуры | Не является памятником архитектуры | Не является памятником архитектуры | Не является памятником архитектуры | Не является памятником архитектуры |
| Кадастровая стоимость, руб. (данные Росреестра) | 4 440 015,74 | 10 281 528,18 | 3 398,36 | 13 936 746,60 | 51 724 229,76 | 1 676 401,92 |

*Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр объекта, анализ открытых источников*

*Продолжение Табл. 6.4*

| Наименование показателя | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 |
|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение объекта | г. Москва, поселение Первомайское, дер. Каменка | г. Москва, поселение Первомайское, дер. Каменка | Российская Федерация, г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка | Российская Федерация, г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка | Российская Федерация, г. Москва, пос. Первомайское, д. Каменка |
| Направление, шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе | Киевское шоссе |
| Удаленность от МКАД, км | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| Кадастровый номер | 77:18:0000000:37684 | 77:18:0180609:148 | 77:18:0000000:38418 | 77:18:0180609:696 | 77:18:0180609:695 |
| Литер | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Установленные права | Общая долевая собственность № 77:18:0000000:37684-77/012/2017-1 от 06.12.2017 | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:148-77/012/2017-1 от 05.12.2017 | Общая долевая собственность № 77:18:0000000:38418-77/051/2021-1 от 22.07.2021 | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:696-77/051/2021-1 от 22.07.2021 | Общая долевая собственность № 77:18:0180609:695-77/051/2021-1 от 22.07.2021 |
| Форма собственности | Частная | Частная | Частная | Частная | Частная |
| Общая площадь, кв. м | - | - | 29 654,8 | 379,6 | 365,5 |
| Протяженность, м. | 3 405,0 | 693,3 | - | - | - |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Наименование показателя | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 |
|---|---|---|---|---|---|
| Тип объекта | Сооружение | Сооружение | Сооружение | Сооружение | Сооружение |
| Функциональное назначение | Сооружения канализации | Сооружения коммунального хозяйства | Сооружения дорожного транспорта | Сооружения дорожного транспорта | Сооружения дорожного транспорта |
| Текущее использование | Сети дождевой канализации | Локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков "Аквас-6" | Внутрипоселковая дорожная сеть | Внутрипоселковая дорожная сеть | Внутрипоселковая дорожная сеть |
| Технические характеристики | Двухслойные гофритовые трубы "КОРСИС" из полиэтилена, диаметр 250-700 | 1000 куб.м/сут., фундамент-бетон, матерал стен - сталь | Асфальтобетонное покрытие | Асфальтобетонное покрытие | Асфальтобетонное покрытие |
| Строительный объем, куб. м. | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Год постройки здания | 2016 | 2015 | 2016 | 2016 | 2016 |
| Площадь застройки, кв. м | - | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Физический износ по данным технического паспорта, % | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Год проведения капитального ремонта/реконструкции | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Техническое состояние здания | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Класс конструктивных систем | КС-8А | КС-8 | КС-8 | КС-8 | КС-8 |
| Наличие обременений по использованию участка (согласно данным Росреестра[3]) | Доверительное управление № 77:18:0000000:37684-77/051/2021-4 от 06.12.2017 | Доверительное управление № 77:18:0180609:148-77/051/2021-4 от 22.07.2021 | "Аренда (в том числе, субаренда) № 77:18:0000000:38418-77/051/2021-3 от 02.11.2018 Доверительное управление № 77:18:0000000:38418-77/051/2021-9 от 11.08.2009" | "Аренда (в том числе, субаренда) № 77:18:0180609:696-77/051/2021-3 от 02.11.2018 Доверительное управление № 77:18:0180609:696-77/051/2021-9 от 11.08.2009" | "Аренда (в том числе, субаренда) № 77:18:0180609:695-77/051/2021-3 от 02.11.2018 Доверительное управление № 77:18:0180609:695-77/051/2021-9 от 11.08.2009" |
| Наличие дополнительных улучшений | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Историческая и культурная значимость объекта | Не является памятником архитектуры | Не является памятником архитектуры | Не является памятником архитектуры | Не является памятником архитектуры | Не является памятником архитектуры |
| Кадастровая стоимость, руб. (данные Росреестра) | 34 799 644,80 | 3 398,36 | 30 204 006,90 | 386 630,19 | 372 269,06 |

*Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр объекта, анализ открытых источников*



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на оцениваемые объекты и устных данных Заказчика.

На основании полученных данных в последующих расчетах Оценщик исходил из следующих допущений: права на оцениваемый объект зарегистрированы в установленном порядке.

Оценщик не располагает сведениями о балансовой стоимости Объекта оценки (данные Заказчиком не предоставлены).

### 6.3. Фотографии Объекта оценки

*Табл. 6.5*

**Фотоматериалы оцениваемого имущества**

| | |
|---|---|
| Фото 1. Газопровод (кад. № 77:18:0180609:268)<br> | Фото 2. Сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684<br> |
| Фото 3. Газопровод (кад. № 77:18:0180609:268)<br> | Фото 4. Сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 и сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683<br> |



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

Фото 5. Въездная группа - 1-этажное строение кад. № 77:18:0180609:323 и земельный участок: 77:18:0180609:764

Фото 6. Сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 и сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681

Фото 7. Въездная группа - 1-этажное строение кад. № 77:18:0180609:323 и земельный участок: 77:18:0180609:764

Фото 8. Локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148

Фото 9. Локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158

Фото 10. Земельный участок: 50:26:0180609:102

e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

Фото 11. Земельный участок: 50:26:0180609:104

Фото 12. Земельный участок: 50:26:0180609:236

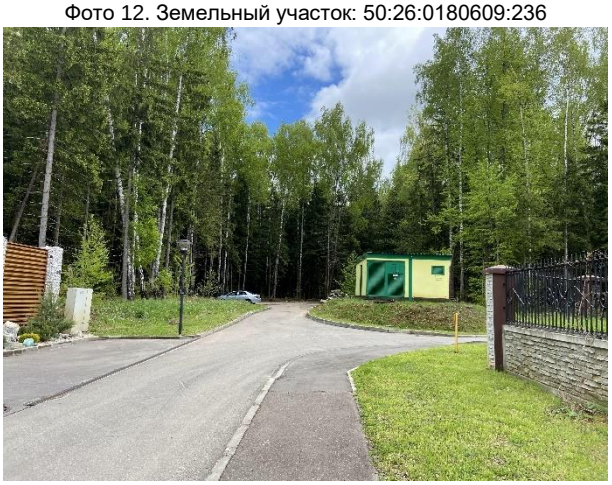


Фото 13. Земельный участок: 77:18:0180609:766

Фото 14. Земельный участок: 50:26:0180609:99

Фото 15. Земельный участок: 50:26:0180609:100

Фото 16. Земельный участок: 50:26:0180609:101

Фото 17. Земельный участок: 77:18:0180609:129

Фото 18 Земельный участок: 77:18:0180609:130

Фото 19. Земельный участок: 50:26:0180609:242

Фото 20. Земельный участок: 77:18:0180609:760

Фото 21. Земельный участок: 77:18:0180609:761

Фото 22. Земельный участок: 77:18:0180609:762

Фото 23. Земельный участок: 77:18:0180609:763

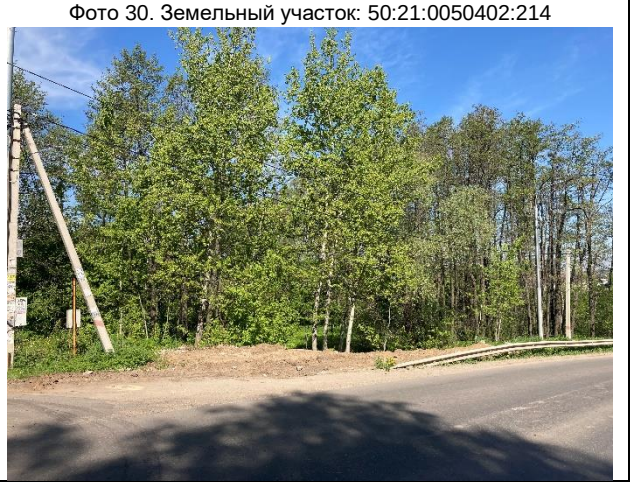
Фото 24. Земельный участок: 77:18:0180609:765

Фото 25. Земельный участок: 50:26:0170408:272

Фото 26. Земельный участок: 50:26:170408:274

Фото 27. Земельный участок: 50:21:0000000:36382

Фото 28. Земельный участок: 50:21:0000000:36383

| Фото 29. Земельный участок: 50:21:0050402:214 | Фото 30. Земельный участок: 50:21:0050402:214 |
|---|---|
| |  |

*Источник информации: визуальный осмотр Оценщика*

### 6.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Оцениваемое имущество располагается по адресу:

- Московская область, Ленинский муниципальный район, Сельское поселение Молоковское, д. Мисайлово (земельный участок с кадастровым номером 50:21:0050402:214);
- г. Москва, поселение Первомайское, д. Каменка (земельный участки № позиции 2-17 и сооружения № позиций 25-35 Табл. 6.2);
- Московская область, Ленинский район, д. Ермолино (земельный участки № позиции 18-19 Табл. 6.2)
- г. Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Большое Свинорье (земельный участки № позиции 20, 22, 23 Табл. 6.2)
- г. Москва, вн. тер. г. пос. Кокошкино (земельный участки № позиции 21, 24 Табл. 6.2).

Земельный участки и сооружения (№ позиции 2-17 и 25-35 Табл. 6.2) расположены по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, д. Каменка и представляет собой инфраструктуру организованного коттеджного поселка «Каменка Парк».

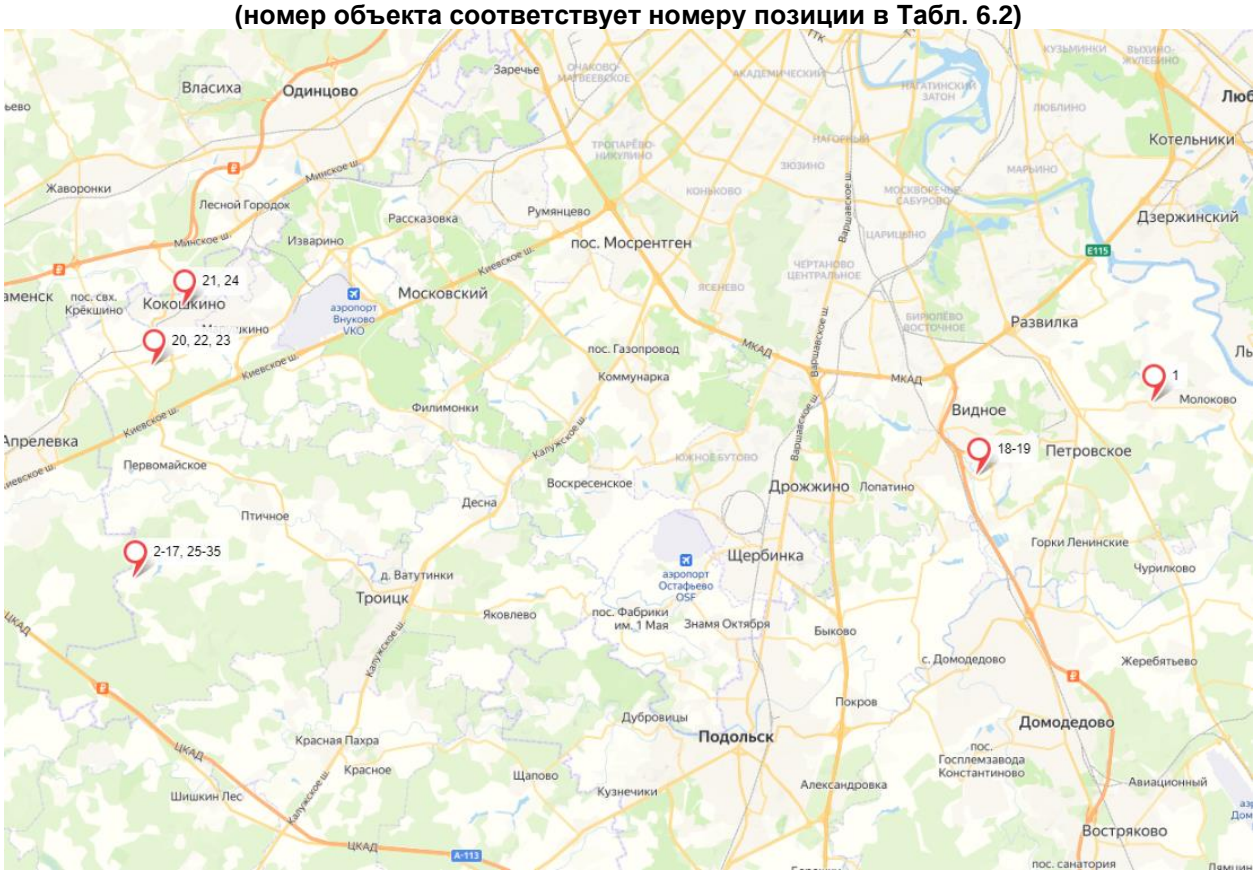
*Рис. 6.1*

**Генеральный план коттеджного поселка «Каменка Парк»**

*Источник информации: http://kamenkapark.ru/genplan/*

*Рис. 6.2*

**Месторасположение оцениваемых объектов на карте г. Москвы и Московской области (номер объекта соответствует номеру позиции в Табл. 6.2)**




*Источник информации: https://maps.yandex.ru/*

*Табл. 6.6*

**Описание местоположения земельного участка с кадастровым номером 50:21:0050402:214**

| |
|---|
| **Транспортная доступность** |
| Местоположение объекта оценки: объект расположен по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, Сельское поселение Молоковское, д. Мисайлово, в 8 км от МКАД по Каширскому шоссе |
| **Непосредственное окружение** |
| Непосредственное окружение малоэтажными индивидуальными жилыми здания |
| **Основные выводы** |
| 1. Объект оценки располагается в непосредственной близости от ДНТ Солнечный Остров, по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, Сельское поселение Молоковское, д. Мисайлово<br>2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и с точки зрения доступа к основным транспортным магистралям |

*Источник информации: визуальный осмотр, анализ Оценщика*

*Табл. 6.7*

**Описание местоположения земельных участков (номера позиций 18-19 Табл. 6.2)**

| |
|---|
| **Транспортная доступность** |
| Местоположение объекта оценки: объект расположен по адресу: Московская область, Ленинский район, д. Ермолино, в 7 км от МКАД по Каширскому шоссе, трасса М4 «Дон»<br>В районе объекта оценки находятся индивидуальная и многоэтажной жилищная застройка. |
| **Непосредственное окружение** |
| Свободные земельные участки |
| **Основные выводы** |
| Объект оценки имеет плохую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и с точки зрения доступа к основным транспортным магистралям |

*Источник информации: визуальный осмотр, анализ Оценщика*

**Краткая характеристика Ленинского муниципального района Московской области[4]**

Ленинский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район) в Московской области России.

Административный центр — город Видное.

Площадь территории на момент упразднения — 20 283 га.

Находился в центральной части Московской области на Теплостанской возвышенности. Северной границей района служила Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД). Восточной границей — река Москва.

В Ленинский муниципальный район входили 7 муниципальных образований, в том числе 2 городских поселения и 5 сельских поселений.

Несмотря на то, что по итогам 2016 года Ленинский район находился на предпоследнем месте в рейтинге районов Подмосковья по вводу строительных объектов (за 2016 год здесь было введено 529,6 тыс. кв. м. жилья, что на треть меньше показателя 2015 года — 796,2 тыс. кв. м.), район превращался в новый очаг массовой застройки. На май 2017 года здесь возводится около 25 жилых комплексов, среди которых самый большой жилой комплекс Московского региона «Пригород Лесное» на 3,5 млн. кв. м.

*Табл. 6.8*

**Описание местоположения земельных участков и сооружения (номера позиций 2-17 и 25-35 Табл. 6.2)**

| **Транспортная доступность** |
|---|
| Местоположение объекта оценки: объект расположен по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, д. Каменка, в 28 км от МКАД по Киевскому шоссе<br>В районе объекта оценки находятся индивидуальная жилищная застройка. |
| **Непосредственное окружение** |
| Непосредственное окружение малоэтажными индивидуальными жилыми здания |
| **Основные выводы** |
| 1. Объект оценки располагается на территории организованного коттеджного поселка «Каменка Парк», по адресу: г. Москва, поселение Первомайское, д. Каменка<br>2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и с точки зрения доступа к основным транспортным магистралям |

*Источник информации: визуальный осмотр, анализ Оценщика*

**Краткая характеристика Первомайского поселения г. Москвы[5]**

Поселение Первомайское — поселение (муниципальное образование и административная единица) в составе Троицкого административного округа города Москвы.

Образовано в ходе муниципальной реформы в 2005 году, включило 28 населённых пунктов позже упразднённого Первомайского сельского округа. Согласно проекту расширения территории Москвы, с 1 июля 2012 года включено в состав города.

Административный центр и крупнейший населённый пункт — посёлок Птичное.

Основная магистраль для автотранспорта — Киевское шоссе М3.

Добраться от метро «Саларьево» можно на автобусе 304к (с 2017 года) или маршрутном такси № 304, которые проезжают через остановки «Птичное» и «Первомайское» до конечной остановки, расположенной в городе Троицке (Микрорайон «В»). Также от метро «Тёплый Стан» можно доехать на автобусе № 526 (конечная — аэропорт Внуково) и маршрутке № 522 (конечная — посёлок Первомайское). Или от метро «Тёплый Стан» маршрутами № 433 (конечная — Микрорайон «В») и № 398 (конечная — Торговый центр) до Троицка с пересадкой на попутные транспортные средства.

Автобусное сообщение с Апрелевкой — автобус № 1031, с Подольском — автобус № 1024 (станция отправления — Троицк (Микрорайон «В»)).

Главная достопримечательность — Церковь Сошествия Святого Духа, расположенная на территории бывшей усадьбы Старо-Никольское, принадлежавшей Мусиным-Пушкиным.

4 https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинский_район_(Московская_область)
5 https://ru.wikipedia.org/wiki/Поселение_Первомайское_(Москва)

В 2016 году был полностью отреставрирован дом Мусина-Пушкина и превращён в музей VI съезда коммунистической партии Китая. Постоянная выставка рассказывает историю съезда, который стал единственным съездом КПК за пределами Китая.

На территории поселения находится усадьба Василия Петровича Берга, построенная в 1904 году по проекту архитектора Владимира Дмитриевича Адамовича. По состоянию на 2006 год основные постройки усадьбы фактически утрачены.

*Табл. 6.9*

**Описание местоположения земельных участков (номера позиций 20, 22, 23 Табл. 6.2)**

| **Транспортная доступность** |
|---|
| Местоположение объекта оценки: объект расположен по адресу: г. Москва, поселение Марушкинское, вблизи дер. Большое Свинорье, в 21 км от МКАД по Боровскому шоссе<br>В районе объекта оценки находятся индивидуальная жилищная застройка. |
| **Непосредственное окружение** |
| Свободные земельные участки |
| **Основные выводы** |
| Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и с точки зрения доступа к основным транспортным магистралям |

*Источник информации: визуальный осмотр, анализ Оценщика*

**Краткая характеристика Марушкинского поселения г. Москвы[6]**

Поселение Марушкинское — административно-территориальная единица и муниципальное образование в составе Новомосковского административного округа города Москвы.

Вошло в состав столицы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города.

Административный центр — деревня Марушкино.

Общая площадь — 50,63 кв. км.

Муниципальное образование находится в северо-западной части Новомосковского административного округа и граничит:

- с поселением Кокошкино (на севере),
- с посёлком и деревней Толстопальцево (район Внуково, ЗАО Москва; на севере),
- с поселением Внуковское (на северо-востоке),
- с посёлком Внуково (район Внуково, ЗАО, Москва; на востоке),
- с поселением Филимонковское (на юго-востоке),
- с поселением Первомайское (на юге),
- с Наро-Фоминским городской округ Московской области (на юго-западе и западе),
- с Одинцовским городским округом района Московской области (на северо-западе).

*Табл. 6.10*

**Описание местоположения земельных участков (номера позиций 21, 24 Табл. 6.2)**

| **Транспортная доступность** |
|---|
| Местоположение объекта оценки: объект расположен по адресу: г. Москва, вн. тер. г. пос. Кокошкино, в 21 км от МКАД по Боровскому шоссе<br>В районе объекта оценки находятся индивидуальная и среднеэтажная жилищная застройка. |
| **Непосредственное окружение** |
| Свободные земельные участки |
| **Основные выводы** |
| Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и с точки зрения доступа к основным транспортным магистралям |

*Источник информации: визуальный осмотр, анализ Оценщика*

**Краткая характеристика поселения Кокошкино г. Москвы[7]**

Поселение Кокошкино — поселение (муниципальное образование и административная единица) в составе Новомосковского административного округа Москвы. Вошло в состав столицы

6 https://ru.wikipedia.org/wiki/Поселение_Марушкинское
7 https://ru.wikipedia.org/wiki/Кокошкино_(Москва)

с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города. До 1 июля 2012 года — городское поселение в Наро-Фоминском муниципальном районе Московской области.

Первоначально образовано в 2005 году, включило дачный посёлок Кокошкино и ещё 2 населённых пункта позже упразднённого Марушкинского сельского округа.

Административный центр — дачный посёлок Кокошкино.

Общая площадь территории — 8,28 км²[2] (ранее в законе указывалось — 9,00 кв. км).

Муниципальное образование находится в западной части Новомосковского административного округа и граничит:

- с Одинцовским городским округом Московской области (на северо-западе)
- с поселением Марушкинское Новомосковского административного округа Москвы (на юге и юго-востоке)
- с районом Внуково Западного административного округа Москвы (на северо-западе)
- По юго-западной границе поселения протекает река Незнайка.
- Также в состав поселения входят 9 СНТ.

В 2010 году хутор Новобрёхово был исключён из состава сельского поселения Жаворонковское Одинцовского муниципального района и включён в состав городского поселения Кокошкино Наро-Фоминского муниципального района.


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, при непременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

- Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.
- Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.
- Финансовая целесообразность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых и вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.
- Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки представлен в следующей таблице.

*Табл. 7.1*

**Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

| № п/п | Параметр | Характеристика |
|---|---|---|
| 1 | Физическая возможность | Как следует из характеристик объекта оценки, наилучшим, с точки зрения физической возможности использования, является использование объекта оценки по его целевому назначению – в качестве земельных участков и сооружений инфраструктуры для обеспечения организованного коттеджного поселка. |
| 2 | Законодательно разрешенное использование | Предполагаемое использование объекта оценки (в качестве земельных участков и сооружений инфраструктуры для обеспечения организованного коттеджного поселка) полностью соответствует его разрешенному использованию. |
| 3 | Финансовая целесообразность | Предполагаемое использование объекта оценки (в качестве земельных участков и сооружений инфраструктуры для обеспечения организованного коттеджного поселка) должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание. |
| 4 | Максимальная продуктивность | Рассматриваемый объект оценки обеспечивает максимальную продуктивность, с экономической точки зрения, в варианте использования по его целевому назначению – в качестве земельных участков и сооружений инфраструктуры для обеспечения организованного коттеджного поселка. |

*Источник информации: анализ Оценщика*

*Вывод: учитывая техническое состояние и местоположение в соответствии с анализом наиболее эффективного использования объекта оценки наиболее эффективным использованием является использование в соответствии с функциональным назначением (для сооружений) и разрешенным использованием (для земельных участков).*

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

## 8.1. Анализ влияния общей социально-экономической ситуации в стране по состоянию на январь 2022 г.[8]

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля).

В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г

(после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно).

При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре – декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%).

8 Источник информации: данные Минэкономразвития РФ, https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf

Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

Расходы бюджетной системы за январь – декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы. бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь – декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе – декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе – декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

*Табл. 8.1*

**Показатели деловой активности**

| Показатель, в % к соотв. периоду предыдущего года | 2021 | 2021 / 2019 | 4 кв. 2021 | 4 кв. 2021 / 4 кв. 2019 | Дек. 2021 | Дек. 2021 / Дек. 2019 | Нояб. 2021 | Окт. 2021 | 3 кв. 2021 | 2 кв. 2021 | 1 кв. 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Экономическая активность** | | | | | | | | | | | | |
| ВВП | 4,6 | 1,8 | 4,8 | 3.1 | 4,3 | 4,6 | 5,3 | 4,9 | 4,3 | 10,5 | -0,7 | -2,7 |
| Сельское хозяйство | -0,9 | 0,4 | 6,7 | 3,3 | 1,3 | 1,6 | 12,0 | 4,9 | -6,0 | -0,3 | 0,0 | 1,3 |
| Строительство | 6,0 | 6,7 | 6,4 | 9,6 | 8,4 | 12,8 | 8,7 | 1,7 | 3,7 | 10,6 | 2,9 | 0,7 |
| Розничная торговля | 7,3 | 3,9 | 4,3 | 2,5 | 5,4 | 3,1 | 3,1 | 4,3 | 5,5 | 23,6 | -1,4 | -3,2 |
| Платные услуги населению | 17,6 | 0,2 | 14,0 | 2,1 | 11,8 | 1,6 | 15,5 | 15,1 | 18,0 | 52,4 | -3,2 | -14,8 |
| Общественное питание | 23,5 | -4,4 | 13,7 | -6,7 | 17,4 | -8,3 | 10,6 | 12,8 | 20,8 | 102,4 | -5,0 | -22,6 |
| Грузооборот транспорта | 5,3 | 0,3 | 4,1 | 2,3 | 2,8 | 1,5 | 3,7 | 5,7 | 6,8 | 10,1 | 0,5 | -4,7 |
| Инвестиции в основной капитал | 7,62 | 4,32 | - | - | - | - | - | - | 7,8 | 11,0 | 2,0 | -0,5 |
| Промышленное производство | 5,3 | 3,1 | 7,1 | 6,2 | 6,1 | 10,0 | 7,6 | 7,6 | 6,0 | 9,6 | -1,4 | -2,1 |
| Добыча полезных ископаемых | 4,8 | -2,0 | 10,5 | 2,4 | 10,0 | 3,4 | 10,7 | 10,8 | 9,0 | 7,5 | -7,0 | -6,5 |
| Обрабатывающие производства | 5,0 | 6,4 | 5,2 | 8,7 | 4,3 | 14,2 | 6,1 | 5,3 | 3,6 | 10,8 | 0,7 | 1,3 |
| **Рынок труда и доходы населения** | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,8 | 5,0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,8 |
| Номинальная заработная плата | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 9,5 | 15,5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Реальные денежные доходы | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,4 | 2,0 | 0,8 | 1,3 | - | - | - | - | 8,1 | 7,9 | -3,7 | -1,4 |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,1 | 1,0 | 0,5 | 0,4 | - | - | - | - | 8,8 | 6,8 | -3,9 | -2,0 |
| Численность рабочей силы | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,6 | -0,1 | 0,5 | -0,4 | 0,6 | -0,3 | 0,1 | 0,7 | 0,5 | 0,9 | 0,4 | -0,6 |
| млн чел. | 75,3 | - | 75,6 | - | 75,7 | - | 75,4 | 75,5 | 75,6 | 75,3 | 75,0 | 74,9 |
| млн чел. (SA) | - | - | 75,1 | - | 75,1 | - | 75,0 | 75,3 | 75,3 | 75,5 | 75,5 | - |
| Численность занятых | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,6 | -0,3 | 2,4 | -0,1 | 2,4 | 0,1 | 2,1 | 2,8 | 2,6 | 2,0 | -0,6 | -1,9 |



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Показатель, в % к соотв. периоду предыдущего года | 2021 | 2021 / 2019 | 4 кв. 2021 | 4 кв. 2021 / 4 кв. 2019 | Дек. 2021 | Дек. 2021 / Дек. 2019 | Нояб. 2021 | Окт. 2021 | 3 кв. 2021 | 2 кв. 2021 | 1 кв. 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| млн чел. | 71,7 | - | 72,3 | - | 72,5 | - | 72,2 | 72,3 | 72,2 | 71,5 | 70,8 | 70,6 |
| млн чел. (SA) | - | - | 71,9 | - | 72,0 | - | 71,8 | 72,0 | 71,8 | 71,7 | 71,4 | - |
| Численность безработных | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -16,0 | 4,8 | -29,2 | -7,0 | -27,4 | -7,3 | -29,9 | -30,3 | -29,7 | -16,7 | 21,4 | 24,7 |
| млн чел. | 3,6 | - | 3,2 | - | 3,2 | - | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,7 | 4,2 | 4,3 |
| млн чел. (SA) | - | - | 3,2 | - | 3,2 | - | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,8 | 4,1 | - |
| Уровень занятости | | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | - | - | 59,7 | - | 59,8 | - | 59,6 | 59,8 | 59,5 | 59,3 | 58,9 | - |
| Уровень безработицы | | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 4,8 | | 4,3 | | 4,3 | | 4,3 | 4,3 | 4,4 | 4,9 | 5,6 | 5,8 |
| SA | - | | 4,3 | | 4,2 | | 4,3 | 4,3 | 4,5 | 5,0 | 5,5 | - |

*Источник информации: Источник информации: данные Минэкономразвития РФ, https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf*



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

### 8.2. Анализ влияния общей политической обстановки в стране по состоянию на март 2022 г.9

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, черноземов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье – по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье – по добыче никеля, первое – по производству неона, второе – по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжелую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учетом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию "Северный поток – 1", через Турцию в Европу "Турецкий поток", в КНР "Сила Сибири", заполняется газом и готовится к эксплуатации "Северный поток – 2", планируется газопровод "Сила Сибири – 2". Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, дает огромные возможности экономического развития страны.

Однако эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические "пузыри", основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7–10 лет в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики, привели к началу мирового экономического кризиса.

Все это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. С целью сдерживания экономического развития России начиная с 2014 года Запад односторонне вводит все новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

24 февраля 2022 г. Россия начала "специальную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма". Используя это как повод и нарушая международное законодательство, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизировать всю российскую экономику и финансовую систему: фактически заморозили российские международные валютные резервы, размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают российскую собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; десятки крупных компаний Запада покинули российский рынок.

Происходящие события показывают, что мир сползает к длительной глобальной конфронтации Запад – Россия и разделяется на новые зоны влияния.

9 Источник информации: данные СтатРиелт, https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202022%20%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82.pdf

**Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

В минувшие годы российский рынок недвижимости развивался высокими темпами, однако обострившиеся до предела враждебные действия США с целью дестабилизации российской экономики и политической жизни заставляют Россию изменить свое отношение к международному взаимодействию, разделению труда и кооперации.

Считаем, что огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все шансы в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики.

Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечет развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны – восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. С учетом того, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически неоправданным и должен привести либо к снижению цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) с ростом цен на них, что более вероятно. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением США экономической и политической блокады против России, потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Будут приняты экстренные адресные меры финансового контроля, госрегулирования экономики, стимулирования, помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет в течение ближайших 2–3 лет основой подъема остальных отраслей экономики.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры ("первичку" и качественную "вторичку"), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость.

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста в 2020–2022 гг. привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты, не исключающим их временного снижения.

**8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка. Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

- По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

- По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).
- По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).
- В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

- В зависимости от состояния земельного участка:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

- В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

- В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

- В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

- В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

*Согласно предоставленным данным, текущему использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к сегменту - рынок земельных участков и сетей коммуникаций.*

### 8.4. Обзор рынка земельных участков Московского региона[10]

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

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

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

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250–350 млн руб./га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену

10 Консалтинговая группа Атлант Оценка, https://atlant-mos.com/analitika/, "Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения Москвы и Московской области по итогам 2020 года"

необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку.

В итоге, цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за гектар.

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

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

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

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

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения — относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки.

В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность — девелопмент» и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и Московской области.

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

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

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году мы ожидаем выхода на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя

реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД как универсальная площадка по продаже залогового имущества выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

### 8.5. Обзор рынка коммуникационных сетей организованных коттеджных поселков

1. Электроснабжение

Электрификация коттеджных поселков осуществляется по разработанным и согласованным с определенными государственными службами проектам. В них указываются все комплектующие проектируемой линии электропередач, типы опор СВ, виды проводов, типы трансформаторов для преобразования электрического тока и другие элементы электросети. Очень важным оборудованием в электрических сетях является силовой трансформатор, действий которого состоит в преобразовании и понижении напряжения в электросети. Модель ТМГ, которую предлагают минские производители, отлично подходит для коттеджных поселков. Устанавливать такие трансформаторы можно в любых температурных условиях, от - 60° С и до + 40° С. Размещать минские трансформаторы можно как внутри помещений, так и снаружи. Для организации электроснабжения загородных поселков они выступают отличным вариантом.

Прокладывается линия электропередач по каждой улице поселка, а строительство ее выполняется по следующим этапам:

- вначале подготавливается местность. Все кустарники и деревья, растущие по месту прохождения линии убираются;
- второй этап – это транспортировка проводов, опор и всех необходимых комплектующих. Для этого используются краны-манипуляторы и другая спецтехника, обеспечивающая оперативность и удобство монтажных работ;
- далее осуществляется установка самих опор. Обычно для линий электропередач в коттеджных поселках используют опоры СВ 95. Предварительно для монтажа их готовится котлован, рытье которого лучше всего осуществлять бурильными установками. В зависимости от типа грунта и вида опоры рассчитываются параметры и объем котлована. Потом выполняется сборка опоры и уже в собранном виде ее устанавливают на место, проверяют правильность ее положения и тщательно фиксируют;
- когда опоры установлены выполняется монтаж проводов;
- последний этап состоит в проверке работоспособности электросети и вводе ее в эксплуатацию.

Когда строительство линии электропередач завершено, то к ней подключают каждый участок, обеспечивая таким образом электроснабжение жилого дома и хозяйственных построек.

2. Газоснабжение

Какие виды газификации применяют для частного строительства? В зависимости от условий организуют:

- централизованная система газоснабжения (СГ);
- автономная СГ.

К вариантам относят и отсутствие СГ, газ в таком случае заменяется другим энергоносителем.

<u>Централизованная система</u>

Централизованный тип системы газоснабжения разработан для доставки природного топлива от месторождений непосредственно к бытовым и промышленным потребителям. Она состоит из:

- скважин для добычи;
- сепараторов, где от потока отделяют жидкие и твердые фракции;
- газораспределительных станций;
- компрессорных станций;

- магистральных газопроводов;
- газопроводов высокого, среднего и низкого давления;
- газорегуляторных пунктов.
- запорной арматуры.

Газ поставляется как в города, так и в сельскую местность, при наличии там сетей. Если рядом со строящимся или функционирующим коттеджем находится ветка газопровода, то к сети можно подключиться, обратившись в газовое хозяйство района или населенного пункта. Для этого разрабатывается проект и подготавливается разрешительная документация.

Автономная система

*Газгольдер*

Второй вид системы газоснабжения для частного дома – автономный. Это установка для хранения газа, который затем через систему труб подается к оборудованию. Такие системы используются не только для отельного домохозяйства, но и для многоквартирных жилых домов или групп строений.

Автономная система состоит из газгольдера и трубопроводов. Газгольдер – это резервуар, который способен хранить в себе сжиженный газ (смесь пропана и бутана). Выпускаются резервуары широкого диапазона емкостей для разных объектов (до 20 000 м3). Нужная вместительность подсчитывается для конкретного здания с учетом норм потребления и установленного оборудования. Газгольдеры выпускаются цилиндрической формы (внешний вид напоминает железнодорожную цистерну). Его стенки спроектированы так, чтобы выдерживать давление 1,6 МПа. В среднем запас газа в емкости пополняется с частотой 1–3 раза в год.

Стоимость эксплуатации автономного оборудования больше чем при использовании централизованного газоснабжения и требует больших изначальных затрат, но при отсутствии центральных сетей распределения газа она незаменима. К позитивным сторонам системы с газгольдером относят:

- используемое оборудование изнашивается мало;
- большой временной промежуток между заправками;
- независимость;
- экологичность;
- подключение оборудования без согласования;
- возможность использования газогенератора.

Источником автономной системы может быть и привозной газ, и получаемый в газогенераторе – устройстве для преобразования твердого или жидкого энергоресурса в газообразный. Это делает систему автономнее.

К автономному газоснабжению относят также и баллоны небольшой емкости (80, 50 л), которые в сельской местности используют для подключения к плитам.

Для устройства автономного газоснабжения используют услуги отделений газового хозяйства и частных подрядчиков. Условием работы являются соответствие работ правилам безопасности и наличие допусков.

3. Водоснабжение

Водоснабжение в коттеджном поселке выполняется с учетом всех потребностей жителей, а также с соблюдением требований и норм государственного регулирования в области водоснабжения загородных поселков. Строительство распределительной сети происходит на основании утвержденных и согласованных проектов, ПОЗТ (проект организации и застройки территории), ППМТ (проект планировки и межевания территории) и соответствующих изысканий.

В загородном поселке должно быть, как минимум, две скважины: основная и резервная. Для поселка с населением свыше тысячи человек формируется два пояса скважин с парой в каждом. По результатам бурения предоставляются протоколы лабораторных испытаний, выполненных в

аккредитованной лаборатории (например, ФБУС «Центр гигиены и эпидемиологии Свердловской области»).

По качеству подземных вод скважины должны соответствовать требованиям СанПиН 2.1.41074-01 «Питьевая вода». Бактериологические показатели должны свидетельствовать о здоровье воды, радиационные — о ее безопасности.

Для разведки и добычи питьевых подземных вод на водоразборных участках для питьевого и хозяйственно-бытового использования необходима лицензия. Скважины бурятся с учетом требований, правил, СНиПов и ГОСТов, работы выполняются профессиональной организацией.

Места для бурения выбирают по результатам исследований для наибольшего дебита скважин и наилучшего качества воды, причем объем должен быть достаточен для удовлетворения всей потребности жителей поселка. Специалисты разрабатывают и согласуют Программу производственного контроля, в которую одним из пунктов значится ежемесячный контроль со стороны СЭС (отборы проб воды).

Организация зоны санитарной охраны с тремя поясами защиты обязательна — это гарантия от расположения в непосредственной близости от скважины вредных производств, мусорных ям, септиков и туалетов.

На каждом поясе скважин ставится индивидуальная станция водоподготовки. Каждая включает насосную станцию первого подъема с блоком водоподготовки, станцию второго подъема с системой автоматики и резервуары для поддержания бесперебойного снабжения жителей поселка, обеспечения противопожарной безопасности и запаса с учетом часовой неравномерности.

Пояса скважин загородного поселка соединяются между собой закольцованной системой трубопровода. Это снижает риски, связанные с аварийными отключениями или недостаточным объемом подаваемой воды. Фасонные части водопровода (краны, задвижки, отводы и муфты) лучше использовать немецкой фирмы Frialen, допущенной к использованию на источниках питьевой воды.

К земельному участку (домовладению) подводят водопровод глубиной залегания 2,5 м. На глубине 0,8 м прокладывается сигнальная лента для предупреждения о нахождении магистрали. Сама сеть находится в выделенном коридоре на удалении 2 м от участков собственников и других сетей. Это обеспечит защиту от несанкционированных порывов при проведении строительных работ. Давление воды в водопроводе – от 4 до 6 атм.

А вот подключение к централизованному водопроводу в коттеджном поселке — быстрый и простой процесс. Необходимо получить ТУ (технические условия) на подключение, выполнить простой проект, произвести монтаж водопровода с установкой бесколодезной задвижки и индивидуального счетчика потребления воды.

4. Дороги

В качестве временного покрытия используется щебень или бетонные плиты, доля постоянной транспортной сети полотно покрывается асфальтом. При этом различают три разновидности асфальтового полотна:

Горячий асфальт, который укладывается по традиционной технологии. Материал разогревается до температуры в 140 градусов, разравнивается по основанию и укатывается тяжелыми катками.

Холодный асфальт – более современное и эффективное решение. Он представляет собой сухую смесь, которая поставляется в мешках: ее разравнивают по дороге и утрамбовывают с помощью ручного инструмента. Холодный асфальт также применяется для ямочного ремонта уже имеющегося дорожного полотна.

Асфальтовая крошка. Для тех, кто хочет сэкономить на дорожном покрытии, компании предлагают вариант на основе вторичных материалов. Асфальтовая крошка изготавливается из старого срезанного асфальта, который тщательно измельчается и вновь используется для укладки подъездных путей с небольшой нагрузкой.

5. Канализация и водоотведение.

Чем похожи и чем отличаются станции очистки стоков для одиночного коттеджа и для коттеджного поселка? В частном доме проживают несколько человек, поэтому относительно

небольшой объем образующихся стоков позволяет использовать не только высокоэффективную аэробную технологию очистки, но и устаревшую анаэробную. Для коттеджного поселка с большим количеством жителей приемлема только аэробная система.

Анаэробная технология

В коттеджном поселке объем отводимых сточных вод может составлять от десятков до нескольких сотен кубических метров в сутки. Очевидно, что анаэробная технология не справится с таким количеством жидких загрязнений. Анаэробные процессы, протекающие в септике, не только имеют низкую эффективность, но и очень медленные. Полный цикл очистки стоков в септике занимает приблизительно трое суток. При этом выходящая из септика вода нуждается в обязательной дополнительной очистке в поле фильтрации. Подсчитайте, во сколько раз увеличится объем плотного осадка, который надо периодически вывозить из любого анаэробного септика и какими должны быть размеры поля фильтрации.

Аэробная технология

Аэробная технология полностью подходит для организации автономных канализационных сетей. При участии аэробных бактерий в сочетании с сильным окисляющим воздействием кислорода производится практически полная (до 97%) биологическая очистка стоков. Из системы выходит безопасная в микробиологическом смысле и не имеющая запаха вода. Никаких расходов на ее дополнительную обработку не нужно, что очень важно, если учесть большие объемы поступающих стоков. Компактность аэробных систем очистки стоков потребует сравнительно небольшого объема земляных работ.

Удобство и выгода от поселковой канализации

Коттеджный поселок будет обустроен централизованной канализацией в миниатюре и Вам потребуется только вносить абонентскую плату за пользование. Точно также Вы платили бы за возможность отводить стоки в случае подключения поселка к городской канализации.

Для домовладельца единая канализация на весь коттеджный поселок будет стоить меньше, чем монтаж автономной канализации на каждом отдельном участке. Минимальный объем земляных работ — к дому будет проведена только одна труба, соединенную с общей поселковой канализационной магистралью. Кроме более низкой цены важен тот факт, что обслуживание и ремонт канализации будет централизован и Вам не придется заниматься этим лично.

При превышении установленных в договоре объема отвода (приема) сточных вод, изменения их химического состава, степени загрязненности и т.д. стоимость услуги может возрасти. Дело в том, что ядовитые стоки способны уничтожить колонии аэробных бактерий, постоянное многократное превышение объема сброса сточных вод затруднит работу системы. Во всех подобных случаях приходится восстанавливать эффективность очистки, производить ремонт или даже модернизацию очистного оборудования. Чтобы этого не происходило каждый пользователь поселковой канализацией должен иметь список веществ и предметов, которые запрещено сбрасывать в канализацию. Для городской канализации таких ограничений нет потому, что стоки из города проходят очистку в сооружениях, использующих более дорогие и сложные методы, способные нейтрализовать практически любые загрязнения.

Станция очистки стоков в одном корпусе

Учитывая значительные объемы стоков, которые необходимо обработать, очистное оборудование для коттеджного поселка может быть размещено в одном большом корпусе, либо состоять из нескольких очистных модулей, соединенных между собой. Высокопроизводительная автономная канализация в одном корпусе устроена практически идентично обычной аэробной станции. Корпус большой очистной станции для коттеджного поселка представляет из себя горизонтально расположенный цилиндр или параллелепипед. Сточные воды поступают в первичный отстойник, где отстаиваются около 2-х часов. Далее стоки перетекают в аэробный реактор, проходя сквозь специальную биозагрузку — пластиковый носитель (сетка, волокна и т.д.), на котором закреплены колонии аэробных микроорганизмов. Под взаимодействием ферментов, которые выделяют бактерии, органические загрязняющие вещества в стоках расщепляются, образуется активный ил. Активный ил — это сложная смесь из аэробных бактерий, растворимых, коллоидных и биогенных веществ.

Для поддержания активной жизнедеятельности аэробным бактериям требуется постоянная подача кислорода. Для этого в очистном сооружении установлен аэратор. Излишки активного ила с помощью эрлифта (воздушного насоса) перемещаются в первичный отстойник, что ускоряет

процесс очистки. Из аэробного реактора смесь стоков и активного ила переходит во вторичный отстойник. Очищенная вода выходит из установки, а часть осевшего активного ила из вторичного отстойника возвращается в биореактор.

Таким многоступенчатым способом осуществляется эффективная очистка стоков. Важно, что весь процесс очистки происходит внутри пластикового корпуса и никакого дополнительного оборудования и строительных работ не требуется. В зависимости от габаритов описанная выше установка способна очистить стоки от 3 до 30 м3/сут., или обслужить от 15 до 1500 человек. Объем залпового сброса может составлять несколько тысяч литров.

Модульные станции очистки стоков

Выше мы рассказали об одном из вариантов устройства и работы большой аэробной очистной установки, все узлы которой размещаются в одном корпусе. Но возможны и другие технические решения — например, вторичный отстойник располагается в отдельном корпусе и соединяется с основной станцией трубой. Это позволяет увеличить объем вторичного отстойника, тем самым подняв его производительность и эффективность. Можно установить отдельный блок доочистки — биофильтр, где в качестве активного материала используется биопленка, размещенная на поверхности пластиковой загрузки. По своей структуре биопленка похожа на активный ил и содержит органические вещества и колонии различных микроорганизмов, участвующих в очистке.

Используя различные по функциям блоки, либо несколько многофункциональных блоков, соединенных между собой последовательно или параллельно, можно собрать необходимую по производительности и качеству очистки систему поселковой канализации. Мощность всей системы можно увеличивать масштабированием, то есть простым добавлением очистных установок. При параллельном соединении элементов системы возможно обслуживание или ремонт отдельных блоков без перерыва в работе всей канализации.

Какое решение лучше?

Существует мнение, что простое масштабирование соединенных между собой стандартных очистных сооружений не может быть эффективнее одного большого очистного сооружения, специально спроектированного под конкретную задачу. Нельзя ответить однозначно о бесспорном преимуществе того или другого варианта. В каждом случае на выбор конструкции очистного сооружения влияет много факторов. Лучшим решением будет то, которое обеспечит высокий уровень очистки стоков при приемлемом уровне остальных параметров — цена, надежность, объем земляных работ, частота и сложность технического обслуживания и т.д.

Корпуса очистных сооружений сегодня производятся из пластика или армированного стекловолокна. Современные искусственные материалы более устойчив к коррозии, чем сталь. При этом стоимость пластиковых элементов канализации во много раз ниже, чем стальных. Пластиковые и стекловолоконные корпуса очистных сооружений способны прослужить не менее 50 лет. Очистные сооружения из армированного бетона дешевле, но подвержены коррозии и сложны при строительстве. Ремонт больших по габаритам и расположенных в земле бетонных емкостей представляет из себя непростую инженерную задачу.

Не только для коттеджного поселка

Рассмотренные системы автономной канализации подойдут не только коттеджному поселку, но и любому объекту с большим количеством постоянных посетителей или жителей. Это может быть стоящий за чертой города торговый центр, загородная гостиница, дом отдыха, спортивная база, производственное предприятие и многое другое. Суммарный объем стоков может составлять сотни и тысячи кубических метров в сутки. Стоки могут быть как хозяйственно-бытовые, так и приравненные к ним по химическому составу. Одним из важнейших условий, позволяющих организовать автономную канализационную сеть, является выполнение санитарных требования по сохранности экологии и подземных источников воды.

Создание столь сложных систем приема и очистки стоков, а также отвода очищенной воды требует профессионального подхода на каждом этапе — от проектирования до монтажа и обслуживания. В процессе эксплуатации делается химический и микробиологический анализ очищенной воды. В зависимости от объема очистного сооружения от 2 до 4 раз в год производится удаление излишков активного ила.

6. Безопасность

Безопасность коттеджного поселка — комплекс организационных и технических мероприятий призванных предотвратить угрозы, которые могут повлечь нанесение вреда, обеспечивает безопасный режим проживания и функционирования. Строится исходя из анализа вероятных угроз.

Частное охранное предприятие «САРМАТ» обладает большим практическим опытом по охране коттеджных поселков и отдельно взятых коттеджей на территории.

Технические средства обеспечения безопасности выбираются исходя из специфики охраняемого объекта, предполагаемой системы физической охраны, единой среды передачи данных — сетевых протоколов, а также с учетом возможности наращивания и совместимости с другими системами.

При проектировании обязательно учитывается нормативное время реакции — период времени от обнаружения носителя угрозы, до воздействия на него. Складывается из суммы времен обнаружения, реакции на обнаружение (параметры технического средства), а также времени реакции на данное событие персонала (в соответствии со своими должностными инструкциями).

Анализ вероятных угроз коттеджного поселка показал, что наиболее оптимальным вариантом обеспечения безопасности данного типа объектов является следующий:

Физическая охрана коттеджного поселка — состоит из «объектовой» и «внутренней» охраны.

«Объектовая» охрана отвечает и обеспечивает:

- охрану территории всего коттеджного поселка, а также периметра каждого здания в отдельности;
- осуществляет пропускной режим на территорию коттеджного поселка, а также регистрацию посетителей и транспорта в соответствии с «Положением об охране и пропускном режиме коттеджного поселка», утвержденном органами управления коттеджного поселка;
- осуществляет эксплуатацию Технических средств обеспечения безопасности — совокупность аппаратных и программных средств, предназначенных для выявления и регистрации носителя угрозы конкретного вида.

«Внутренняя» охрана отвечает и обеспечивает соблюдение регламентированного порядка на территории коттеджа.

«Объектовая» охрана подчиняется органу управления коттеджного поселка или его полномочному представителю. Непосредственное руководство «объектовой» охраной осуществляет администратор безопасности, назначенный органом управления коттеджного поселка.

«Внутренняя» охрана подчиняется собственнику коттеджа и администратору безопасности в рамках «Положения об охране и пропускном режиме коттеджного поселка» и соответствующих пунктов договора охраны определяющих разграничение материальной и юридической ответственности. Состав, исполнитель и должностные инструкции «внутренней» охраны определяются собственником.

В соответствии решаемыми задачами и для оптимизации расходов на содержание «объектовой» охраны предлагается в дневное время организовать:

- стационарные посты на каждом входе (въезде) на территорию коттеджного поселка;
- группу быстрого реагирования для оказания помощи постам или их усиления (при возникновении необходимости), а также патрулирования территории.

В ночное время организовать:

- стационарные посты на дежурных входах (въездах) на территорию коттеджного поселка;
- группу быстрого реагирования для оказания помощи постам и реакции на тревожные события.

Все стационарные посты оборудуются необходимыми для решения поставленных задач Техническими системами обеспечения безопасности — совокупность технических средств

обеспечения безопасности предназначенных для выявления и регистрации тем или иным способом носителя угроз, независимо то его природы.

Носитель угрозы — техническое средство или человек, занимающийся сбором информации или другой деятельностью, могущей повлечь нанесение вреда.

Технический комплекс обеспечения безопасности состоит из систем:

- • Охранной сигнализации.

Состоит из датчиков обнаружения различных физических принципов действия и приборов анализа состояния датчиков (концентраторов). Система предназначена для обнаружения несанкционированного проникновения в охраняемую зону и передачи сигналов тревоги и оповещения, а также возможного управления охранной автоматикой (при ее наличии). Оборудуются все возможные пути проникновения на территорию коттеджного поселка и внутрь отдельностоящих зданий, все помещения администрации и служб поселка в соответствии с технической укрепленностью — совокупность таких свойств объекта, как высота и конструкция заборов, толщина и материал стен, потолков, дверей, окон, замков, решеток и т.д. обеспечивающих физическую защиту от несанкционированного проникновения на объект. Сигналы охранной тревоги могут транслироваться на пост объектовой охраны, на пост внутренней охраны (при ее наличии) и далее по требованию Заказчика.

- • Пожарной сигнализации.

Состоит из датчиков обнаружения возгораний различных физических принципов действия и приборов анализа состояния датчиков (концентраторов). Система предназначена для обнаружения признаков возгорания в охраняемой зоне и передачи сигналов тревоги и оповещения, а также команд тушения пожара пожарной автоматике при ее наличии. Оборудуются все возможные пути проникновения на территорию коттеджного поселка и внутрь отдельностоящих зданий, все помещения администрации и служб поселка в соответствии с нормативными требованиями ППБ, а также все коттеджи. Сигналы пожарной тревоги обязательно транслируются на пост объектовой охраны, на пост внутренней охраны (при ее наличии) и далее по требованию Заказчика.

- • Контроля и управления доступом.

Состоит из считывателей карт доступа, контроллеров управления электрическими запорными устройствами и механизмами ограничения доступа (двери, калитки, ворота, шлагбаумы, турникеты и т.п.) Система предназначена для создания зон свободного и ограниченного доступа, контроля перемещений носителя карт доступа по коттеджному поселку, документированной и персонифицированной постановки коттеджей под ответственность объектовой охраны, а также учета рабочего времени обслуживающего персонала. Желательно оборудовать все входы на территорию коттеджного поселка и внутрь территории отдельных коттеджей, все помещения администрации и служб коттеджного поселка. (Входы внутрь коттеджей оборудуются по желанию собственника).

- • Охранного телевидения.

Состоит из камер видеонаблюдения и компьютеров, осуществляющих цифровую обработку видеосигнала, накопление и хранение видеоархива, отображение на мониторах. Система предназначена для наблюдения за охраняемой территорией, визуальной регистрации различных событий. Оборудуются зоны всех входов (въездов) на территорию коттеджного поселка и на территорию отдельных коттеджей, зоны поселковых парковок, зоны возможных проведений массовых мероприятий, а также периметр. Изображения от камер обязательно транслируются на пост объектовой охраны, могут транслироваться на пост внутренней охраны (при ее наличии) или по требованию Заказчика (при наличии прав доступа к этим изображениям и совместимости форматов передаваемых изображений).

- • Сбора, обработки и передачи данных.

Состоит из компьютерной сети с устройствами согласования для разных периферийных устройств и специального программного обеспечения. Система предназначена для сбора и регистрации информации от всех остальных систем, программирования логики их индивидуальной и совместной работы, накопления базы данных по всем событиям, произошедшим во всех системах, управления системами, как локально, так и удаленно, обработки запросов и передачи данных в соответствии с правами доступа. Элементами этой системы оборудуется весь объект.

Ядро системы находится в выделенной серверной, а центральный диспетчерский пункт с обязательным круглосуточным нахождением в нем персонала на площадях, занимаемых органом управления.

Для реализации данной концепции при строительстве коттеджного поселка в обязательном порядке необходимо учитывать:

- нормативные требования по технической укрепленности зданий и сооружений, а также отдельных помещений специального назначения;
- требования по технологии проходов (досмотру) и пропускному режиму, предъявляемых к коттеджным поселкам собственниками;
- технические требования и строительные задания компании, выполняющей монтаж систем обеспечения безопасности.

### 8.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

При анализе рынка земельных участков под индивидуальную жилищную застройку Оценщик исходил из информации, предоставленной на открытых, специализированных Интернет-ресурсах.

Обзор предложений по продаже представлено в таблице ниже:

*Табл. 8.2*

**Данные о продаже земельных участков под ИЖС в коттеджных поселках**

| № | Местоположение | Стоимость предложения, руб. | Площадь помещений, кв. м | Стоимость предложения, руб./кв.м. | Текс объявления[11] | Источник информации |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Елизарово деревня | 1 000 | 6 500 000 | 6 500 | Продаётся участок 10 соток, кадастровый номер 77:18:0190807:505, ижс. 25 км от МКАД по Киевскому шоссе. Размеры участка 28х35. Отличное расположение, приличные соседи, природа, лес и водоём. Все коммуникации. Дороги асфальт. Необходимая инфраструктура для жизни и ритейл рядом. По всем вопросам звоните, пишите. Константин. | https://www.cian.ru/sale/suburban/233610732/ |
| 2 | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Елизарово деревня | 1 400 | 9 100 000 | 6 500 | "Категория: Земли населенных пунктов, ВРИ: Под жилищное строительство. Кадастровый номер для ориентира: 77:18:0190807:611 Раздел произведен. Выписки в офисе. В стоимость входит: Проезды асфальт + эл-во 10 кВт + газ + водопровод + канализация + кирпичные столбы по фасаду + пешеходные зоны + территория под детский сад + территория под магазин + площадка workout + детская площадка. Доп. обязательный сбор: Регистрация + Выносы границ: 50 000 р." | https://www.cian.ru/sale/suburban/273323291/ |
| 3 | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Елизарово деревня | 1 162 | 7 900 000 | 6 799 | "Продаю участок 11,62 соток ИЖС, прописка Московская. Участок находится в окружении лесополосы, рядом пруд 500м. В стоимость участка входят все коммуникации Электричество 10квт, Газ, Водопровод центральный, Канализация. Подъезд по Асфальтированной дороге. Рассрочка. Ипотека. Все вопрос можем обсудить по телефону." | https://www.cian.ru/sale/suburban/273599090/ |
| 4 | Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Першино деревня | 1 050 | 7 700 000 | 7 333 | "Земельный участок В КП Зеленые холмы Свет, вода, канализация центральные! Газ в поселке есть соседи подключены. Два поста охраны, патрулирование поселка каждые два часа! Участок правильной формы ровный с молодыми березками очень красивое место, до мкад всего 25 км" | https://naro-fominsk.cian.ru/sale/suburban/273949013/ |

[11] Тексты объявлений приведены дословно, с сохранением орфографии и пунктуации авторов.

| № | Местоположение | Стоимость предложения, руб. | Площадь помещений, кв. м | Стоимость предложения, руб./кв.м. | Текс объявления[11] | Источник информации |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Вилла Фортуна коттеджный поселок | 1 353 | 6 750 000 | 4 989 | Продаю земельный участок в строящемся коттеджном поселке "Вилла Фортуна". Поселок расположен на территории Новой Москвы, 21 км. от МКАД по Киевскому шоссе, собственность, газ, электричество, вода, канализация по границе. В стоимость входит электроснабжение 15 кВт, точки подключения к газу, канализации и водопроводу. Поселок газифицирован. Охраняемая территория. Удобная транспортная доступность, развитая инфраструктура, в пешеходной доступности детский сад, школа, супермаркет Перекресток, аптека, химчистка, кафе, ресторан, спортивный комплекс, бассейн, теннисная академия и многое другое. Рядом вся инфраструктура комплекса Империал. Возможно увеличение площади за счет приобретения соседнего участка. | https://www.cian.ru/sale/suburban/264437853/ |
| 6 | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Клоково деревня, ул. 4-я Скворцовая | 1 150 | 8 690 000 | 7 557 | "Участок отличный в новой Москве продает собственник 11 с половиной соток. на закрытой территории кругом лес будет детский сад и школа внутри есть пруды до Москвы 17 км открытая новая чистая дорога. Район элитный, всё удобно Охрана видеонаблюдение ЦЕНА САМАЯ НИЗКАЯ НА РАЙОНЕ, В ДАННОМ КОМПЛЕКСЕ!!" | https://www.cian.ru/sale/suburban/273065320/ |
| 7 | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Клоково деревня, Певчее коттеджный поселок, 357 | 1 171 | 8 500 000 | 7 259 | "ИЖС. Участок свободный. Газ, электричество, вода и канализация подведены к участку. Площадь 11,71 соток. В посёлке охрана. Соседи построились. Прошу звонить с 10-00 до 18-00. Ограничений по сделке нет. Договор с полной стоимостью." | https://www.cian.ru/sale/suburban/267471255/ |
| 8 | Москва, ТАО (Троицкий), Краснопахорское поселение, Поляны деревня | 1 200 | 8 400 000 | 7 000 | Участок ( без обременений) в д. Поляны, д. 12 (кадастровый номер 77:22:0020111:9) , прямоугольный, ровный, 24 х 50 м, в очень тихой и красивой деревне, на центральной улице. Место идеальное. Рядом магазины и инфраструктура д.Былово и г. Троицка. Коммуникации: газ деревенский, проходит в 10 м от границы участка ( получаете ТУ и заводите) , электричество 15 кВт (подключение за 550 руб.) , вода- требуется скважина, канализация- требуется септик. ГПЗУ от 19.04.2022. ИЖС, московская прописка. | https://www.cian.ru/sale/suburban/234329488/ |
| 9 | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Елизарово деревня, 7А | 1 000 | 6 500 000 | 6 500 | "Категория: Земли населенных пунктов, ВРИ: Под жилищное строительство. Кадастровый номер для ориентира: 77:18:0190807:508 Раздел произведен. Выписки в офисе. В стоимость входит: Проезды асфальт + эл-во 10 кВт + газ + водопровод + канализация + кирпичные столбы по фасаду + пешеходные зоны + территория под детский сад + территория под магазин + площадка workout + детская площадка. Доп. обязательный сбор: Регистрация + Выносы границ: 50 000 р." | https://www.cian.ru/sale/suburban/273323316/ |
| **Минимальное значение, руб./кв. м** | | | | | **4 989** | |
| **Максимальное значение, руб./кв. м** | | | | | **7 557** | |
| **Среднее значение, руб./кв. м** | | | | | **6 715** | |

*Источник информации: анализ Оценщика*

Согласно проведенному анализу, диапазон цен на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в районе расположения объекта оценки варьируется от 4 989 до 7 557 руб./кв. м, среднее значение 6 715 руб./кв. м (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

## 8.7. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на арендные ставки / стоимость объектов.

*Табл. 8.3*

**Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков Московского региона, расположенные за пределами МКАД**

| Ценообразующие факторы | Диапазон значения | Обоснование значений |
|---|---|---|
| Состав передаваемых прав | • Собственности<br>• Долгосрочная аренда<br>• Краткосрочная аренда | Диапазон корректировок на состав передаваемых прав - от 0,68 до 0,98 (относительно земельных участков, передаваемых праве собственности)<br>Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda |
| Местоположение | Согласно проведенному анализу, на стоимость земельных участков, расположенных за пределами МКАД, влияют два основных фактора:<br>• Удаленность от МКАД<br>• Направление транспортной магистрали | Корректировка на местоположение определялась согласно данным Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, источник информации: https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf |
| Площадь объекта | Диапазоны в зависимости от площади объекта. | Корректирующий коэффициент определялся на основании "Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020 – стр. 134, рис. 23<br>Согласно данному источнику, зависимость удельной стоимости земельных участков от общей площади выражается формулой<br>$y=1,13x^{-0,08}$, где<br>y - удельный показатель стоимости земельного участка;<br>x - площадь земельного участка. |
| Вид разрешенного использования | Диапазоны в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка | Корректировки на Вид разрешенного использования определялись по данным портала Статриелт, https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2747-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-goda |
| Состав и наличие коммуникаций | Наличие/отсутствие заведенных на участок коммуникаций:<br>• Электроснабжение<br>• Водоснабжение<br>• Водоотведение<br>• Газоснабжение | Диапазоны значений:<br>• электроснабжение - от 1,00 до 1,18;<br>• водоснабжение - от 1,00 до 1,13;<br>• водоотведение - от 1,00 до 1,13;<br>• газоснабжение - от 1,00 до 1,27,<br>где 1,00 - корректирующий коэффициент для земельных участков, не обеспеченных коммуникациями.<br>Корректирующий коэффициент определялся на основании данных портала Статриелт "на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2021 года", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2751-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-04-2022-goda |

| Ценообразующие факторы | Диапазон значения | Обоснование значений |
|---|---|---|
| Наличие ветхих зданий, строений и сооружений под снос | • Свободный (незастроенный)<br>• Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц | Диапазон значений от 0,78 до 1,03 (относительно свободных (незастроенных) земельных участков).<br>Корректирующий коэффициент определялся на основании данных портала Статриелт "на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2021 года", https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2760-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-04-2022-goda |

*Источник информации: анализ Оценщика*

### 8.8. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Рынок земельных участков в г. Москве развит, представлено большое количество предложений по продаже свободных земельных участков. диапазон цен на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в районе расположения объекта оценки варьируется от 4 989 до 7 557 руб./кв. м, среднее значение 6 715 руб./кв. м (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга). Данная стоимость справедлива для земельных участков, свободно обращающихся на рынке и пригодных для застройки.

Согласно данным портала Статриелт [12] по состоянию на 01.04.2022 г. срок экспозиции земельных участков населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений) варьируется от 2 до 11 месяцев и в среднем составляет 6 месяцев.

12 Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2748-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2022-goda

# 9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

## 9.1. Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 "Требования к проведению оценки", утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

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

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

## 9.2. Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора подходов, Оценщик опирается на п.24 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ".

### *9.2.1. Затратный подход*

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей[13].

Затратный подход основывается на том положении, что разумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую ему обойдется воссоздание идентичного или аналогичного по назначению и качеству объекта по состоянию на дату оценки без существенных дополнительных издержек.

Методы затратного подхода подразумевают определение стоимости объекта оценки как разницу затрат на замещение (воспроизводство) и величины накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки. Затратный подход основан на представлениях собственника объекта оценки о его возможной стоимости.

### *9.2.2. Сравнительный подход*

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки[14].

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

1. выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (аналог – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях);

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

3. согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

### *9.2.3. Доходный подход*

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы[15].

Доходный подход основывается на том положении, что стоимость объекта оценки равна текущей стоимости всех будущих генерируемых им денежных потоков. При этом характер использования объекта должен соответствовать его наиболее эффективному использованию. Доходный подход основан на ожиданиях потенциального инвестора относительно уровня потенциального дохода от владения объектом оценки и его возможной стоимости.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен:

[13] В соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015 г.
[14] В соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015 г.
[15] В соответствии с ФСО №1 от 20 мая 2015 г.

1. установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

2. исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

3. определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

4. осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

### 9.3. Выбор подходов и методов к оценке

Важнейшим положением Федеральных стандартов оценки № 1 (ФСО № 1) является положение пункта 24 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможность применения затратного, доходного и сравнительного подходов при определении стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества. Анализ и выводы относительно применения подходов и методов для расчета справедливой стоимости приведены ниже по тексту Отчета.

При выборе применяемых методов в рамках того или иного подхода учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта, так и общего характера.

**Затратный подход**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка собственности.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость прав аренды земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. оценка стоимости нового строительства объекта на дату проведения оценки;

2. оценка величины общего накопленного износа;

3. определение итоговой рыночной стоимости объектов недвижимости (как стоимости нового строительства за вычетом износа).

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом затратный подход не учитывает основных факторов, влияющих на цену недвижимости – транспортной доступности, доходности, перспектив развития, спрос и предложение на рынке недвижимости, в результате стоимость затрат на воспроизводство объекта оценки может не отражать рыночную стоимость объекта оценки.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости не отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость

из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив, создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам

В распоряжении Оценщика отсутствует техническая информация по зданию, а также информация для корректного определения уровня физического и экономического устаревания для объекта недвижимости.

В рамках настоящего Отчета Оценщик принял решение не использовать затратный подход при определении мправедивой стоимости объекта оценки в виду того, что затратный подход не отражает реалии рынка коммерческой недвижимости.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик использовал затратный подход для определения справедливой стоимости части объектов, входящих в состав Объекта оценки.*

**Сравнительный подход**

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

1. исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов;
2. отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях;
3. подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
4. сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

На рынке достаточно предложений по продаже аналогичных объектов, и рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж была определена справедливая стоимость объекта недвижимости.

*Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объекта оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298, и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел не возможным применить сравнительный подход к определению рыночной стоимости Объекта оценки. Элементы сравнительного подхода использовались в рамках затратного подхода.*

**Доходный подход**

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы оценки доходного подхода:

1. расчет величины ставки арендной платы;
2. определение величины потенциального валового дохода;
3. определение величины чистого операционного дохода;
4. расчет коэффициента капитализации.

Оценщик располагает информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить.

*Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298, и ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке объекта.*


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

# 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 10.1. Определение справедливой стоимости в рамках затратного подхода

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

В соответствии с пп. г п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г., в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

Расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода производился по формуле:

$$РС = СЗ(В) \times (1 – Инак) + РСЗУ,$$

где:

*РС* – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода к оценке;

*СЗ(В)* – затраты на замещение (воспроизводство) объекта;

*Инак* – величина накопленного износа объекта по состоянию на дату оценки.

*РСЗУ* – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту недвижимости.

Согласно Заданию на оценку, оценка стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в пункте 2.1.2 Дополнительного соглашения № 2 от 25.05.2022 г. к Договору об оказании услуг по оценке 100621-ИК-ЛД/6 от 10.06.2021 г., выполняется без учета стоимости прав на земельный участок, на которых они находятся.

Таким образом, при определении стоимости сооружений, входящих в состав Объекта оценки (соответствует перечню объектов в Табл. 2.3), стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемым объектам недвижимости, не определялась.

**Расчет величины затрат на замещение сооружений и сетей**

Восстановительная стоимость или сумма затрат на замещение включают прямые и косвенные строительные затраты, а также прибыль предпринимателя.

<u>Прямые строительные затраты</u>

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно-монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно-монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

Косвенные затраты

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- проектно-изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя позволяет учесть вознаграждение за риск, испытываемый предпринимателем в связи с реализацией строительного проекта. При расчете его стоимости оценщики анализируют доход девелоперов и предпринимательскую прибыль, которая соответствует разнице между полными затратами на строительство и рыночной стоимостью объекта после его выхода на проектную мощность.

Прибыль предпринимателя побуждает инвестора вкладывать средства в недвижимость в расчете на получение рыночной нормы прибыли.

*В рамках настоящей оценки объекта недвижимости при определении текущей (восстановительной) стоимости применялся метод сравнительной единицы.*

Метод сравнительной единицы – метод оценки затрат на строительство здания (сооружения) путем определения полной стоимости 1 кв. м (или другой единицы сравнения) базового сооружения, взятого в целом[16].

Данный метод основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта оценки определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$ЗЗ = Сср.ед. \times V,$$

где:

*ЗЗ* — затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

*Сср.ед.* — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

*V* — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (V) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах оцениваемой недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (Сср.ед.) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в следующих источниках:

- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в

16 Источник информации: http://www.ocenchik.ru/vocabulary/v?id=216

Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.

- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г.

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 118, январь 2022 г.

Алгоритм расчета затрат на замещение зданий по справочникам КО-ИНВЕСТ

*1-й этап. Анализ данных на полноту и качество*

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами недвижимого имущества, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного справочника КО-ИНВЕСТ:

- тип и назначение здания;
- высота здания;
- строительный объем;
- площадь земельного участка;
- общая площадь и состав площадей комплекса;
- количество парковочных мест.

*2-й этап. Подбор объекта-аналога по справочнику*

Подбор аналогов производится в соответствующем справочнике КО-ИНВЕСТ следующим образом:

- проводился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;

- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектах-представителях других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетных таблицах результаты указанного выше подбора отражаются в столбце «Справочная стоимость[17] 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату составления сборника для Московской области, руб.».

В расчетных таблицах в столбце «Код по справочнику» указывается код отобранного аналога (для справочников КО-ИНВЕСТ), в столбцах «Дата источника», «Сравнительная единица», «Количество сравнительных единиц аналога» отражаются соответствующие показатели.

3-й этап. Внесение корректировок к справочной стоимости 1 ед. измерения

На следующем этапе к справочной стоимости 1 ед. измерения объекта в расчетных таблицах вносились корректировки (поправки), учитывающие неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию или строению, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания или строения.

4-й этап. Определение прибыли предпринимателя

Для получения обоснованной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) необходимо определить величину прибыли предпринимателя. По определению: «предпринимательская прибыль – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую

17 Используется терминология справочника КО-ИНВЕСТ.

предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект»[18].

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и строений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = Сб \times К1 \times К2 \times К3 \times К4 \times К5 \times К6 \times (1+ППР\%) \times V,$$

где:

*ЗЗ*–затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

*Сб*–стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

*К1* – Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации;

*К2*– корректирующий коэффициент на различие в климате;

*К3*– корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

*К4* – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

*К5* – корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника;

*К6* – корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах;

*Ппр%* – прибыль предпринимателя, %;

*V* – количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

*Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации (К1)*

Коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации учтен в корректирующем коэффициенте на изменение цен в изменение цен после издания справочника (К6).

*Регионально-климатический коэффициент (К2)*

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в климате регионов. Данный коэффициент составляет величину 1,000, в долях.

*Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К3)*

Применялся для учета различий в затратах на строительство, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Данный коэффициент составляет величину 1,000, в долях.

*Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К4)*

Поправка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади между оцениваемым зданием (V0, S0 соответственно) и ближайшими параметрами из справочника (Vспр, Sспр) вносится при различной площади/объеме объекта оценки и объекта-аналога.

*Табл. 10.1*

**Корректировка на разницу в объеме/площади**

| На разницу в объеме | | На разницу в площади | |
|---|---|---|---|
| **Vo/Vспр** | **Ко** | **So/Sспр** | **Ко** |
| 0,10–0,29 | 1,22 | 0,25–0,49 | 1,20 |
| 0,30–0,49 | 1,20 | 0,50–0,85 | 1,10 |
| 0,50–0,70 | 1,16 | 0,86–1,15 | 1,00 |
| 0,71–1,30 | 1,00 | 1,16–1,50 | 0,95 |
| 1,31–2,00 | 0,87 | 1,51–2,00 | 0,93 |

*Источник информации: Источник информации: Укрупненные показатели стоимости строительства: ООО «КО-ИНВЕСТ»*

18 Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151.

Таким образом, для объекта недвижимости с кадастровым номером 77:18:0180609:323 была внесена корректировка 0,87 в соответствии с приведенной выше таблицей.

*Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ (К5)*

Поправка является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочника КО-ИНВЕСТ. Данный коэффициент приводит уровень цен в регионе от даты составления справочника к фактическим ценам на дату оценки для рассматриваемого региона.

Коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ был определен Оценщиком согласно данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 118, январь 2022 г. Расчет коэффициентов изменения цен представлен в таблице ниже.

*Табл. 10.2*

**Корректирующие коэффициенты на изменение цен в строительстве по сравнению с базовой датой справочника КО-ИНВЕСТ**

| Класс констр. сист. | Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на 01.01.2022 по сравнению с уровнем цен на 01.01.2020 г. для г. Москвы (раздел 2.2.2.1, стр. 77, 78) | Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на март 2022 г. по сравнению с уровнем цен 01.01.2022 (раздел 2.1, стр. 63)[19] | Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на дату оценки (максимально близко к дате оценки) по сравнению с уровнем цен на март 2022 г. (раздел 2.6, стр. 148)[20] | Итого (столбец 2*3*4) |
|---|---|---|---|---|
| КС-1 | 1,220 | 1,015 | 1,008 | 1,249 |
| КС-8 | 1,207 | 1,015 | 1,008 | 1,235 |
| КС-8а | 1,272 | 1,015 | 1,008 | 1,302 |
| КС-12 | 1,207 | 1,015 | 1,008 | 1,235 |
| КС-14 | 1,260 | 1,015 | 1,008 | 1,290 |
| КС-11 | 1,272 | 1,015 | 1,008 | 1,302 |

*Источник информации: расчет Оценщика по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 118, январь 2022 г.*

*Корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах (К6)*

Коэффициент применяется, если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или строения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или строения. Скорректированная стоимость оцениваемого элемента с учетом данной корректировки определяется по формуле:

$$Co = Ca \times (\varphi o / \varphi a),$$

где

*Co* – стоимость конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения;

*Ca* – стоимость конструктивного элемента справочного аналогичного здания или сооружения;

*φo* – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для оцениваемого здания или сооружения;

*φa* – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента для справочного здания или сооружения.

Так как Сборник "Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г. не содержит прямого аналога для объекта недвижимости: локальные очистные сооружения

19 Коэффициент рассчитан как отношение регионального коэффициента для г. Москвы на март 2022 г. к региональному коэффициенту на январь 2022 г.: 1,015= 1,1028/1,0865.
20 Коэффициент рассчитан на основании прогнозных коэффициентов на июнь 2022 г. и на март 2022 г.: 1,003 = 137,149/136,001.

для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148, справочный показатель стоимости был рассчитан с учетом коэффициента торможения. Согласно расчетам Оценщика, значение корректирующего коэффициента составило 1,26.

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (Ппр%) – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект[21]. В МСО (8 выпуск, 2007 г., стр. 348) содержится пояснение к применению затратного подхода, т. е. «обычно к затратам на приобретение земли и на строительство прибавляется расчетная оценка предпринимательского стимула или предпринимательской прибыли/потерь застройщика».

Прибыль предпринимателя является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли-продажи объектов недвижимости в разных регионах, прибыль предпринимателя является объектом конкуренции между предпринимателями. Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства. Прибыль предпринимателя содержит в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство и строго регламентируется установленными нормами и статьями бухгалтерского учета.

Для Исполнителя под издержками на финансирование понимается плата за пользование деньгами, под прибылью предпринимателя – плата за риск работы в данном бизнесе и в данном регионе.

На основании анализа определений «прибыли предпринимателя», опубликованных в различных источниках, Исполнитель пришел к следующему выводу: прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимости, то есть, когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке.

Учитывая функциональное назначение и текущее использование оцениваемого здания, значение прибыли предпринимателя было принято равным 0.

**Расчет величины накопленного износа**

Износ и устаревания – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Износ и устаревания определяются как уменьшение стоимости объекта (обесценение), которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, экономического устаревания или комбинации этих источников.

Износ и устаревании (И), складывающийся из физического и различных видов функционального и экономического устареваний, определяется по формуле:

$$И = 1-(1-И_{физ})\times(1-У_{эк})\times(1-У_{функ}),$$

где:

$И$ – величина износа и устареваний;

$И_{физ}$ – величина физического износа;

$У_{эк}$ – величина экономического устаревания;

$У_{функ}$ – величина функционального устаревания.

21 Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151

Физический износ

Физический износ имущества – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта. Физический износ определялся методом эффективного возраста.

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод разбивки,
- метод срока жизни,
- экспертный метод (на основе визуального осмотра).

В рамках настоящего Отчета расчет физического износа производился методом срока жизни. Формула расчета физического износа методом срока жизни:

$$И = (ЭВ / ТС) * 100\%$$

где:

*ЭВ* – эффективный возраст (лет),

*ТС* – типичный срок экономической жизни (лет).

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых объектов анализировал ряд информационных источников, представленных в Табл. 10.3.

*Табл. 10.3*

**Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы групп (подгрупп) оцениваемого имущества, с обоснованием возможности их использования**

| № п/н | Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов) | Краткое обоснование возможности использования источников |
|---|---|---|
| 1 | Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» | Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано: «Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей» |
| 2 | Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» | Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств.<br>Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» хотя и не используется на данный момент, тем не менее, в документе, в частности, указано: «В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений…». То |

| № п/н | Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы классов (подклассов) | Краткое обоснование возможности использования источников |
|---|---|---|
| | | есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию. |
| 3 | Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026) | Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Справочник фирмы Marshall & Swift используется оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия |
| 4 | Экспертные мнения Исполнителя | Положение МСФО о том, что «оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами». |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы для каждой выделенной подгруппы, Исполнитель использовал методику расчета взвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов. Процесс определения показателей сроков полезной службы представлен в нижеуказанной таблице:

*Табл. 10.4*

**Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы групп (подгрупп) оцениваемого имущества, с обоснованием возможности их использования**

| Подгруппа | Постановление №1 от 01.01.2002 (ОКОФ) | Вес | Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 (ЕНАО) | Вес | По данным справочника Marshall& Swift (США) | Вес | Экспертное мнение Исполнителя | Вес | Итоговые значения сроков полезной службы основных средств |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Здание КС-1 | 100 | 0,10 | 59 | 0,50 | 60 | 0,25 | 80 | 0,15 | 67 |
| Здание КС-2 | 65 | 0,10 | 59 | 0,50 | 55 | 0,25 | 50 | 0,15 | 57 |
| Здание КС-3 | 80 | 0,10 | 59 | 0,50 | 50 | 0,25 | 50 | 0,15 | 58 |
| Здание КС-4 | 80 | 0,10 | 59 | 0,50 | 45 | 0,25 | 50 | 0,15 | 56 |
| Здание КС-5 | 80 | 0,10 | 59 | 0,50 | 40 | 0,25 | 50 | 0,15 | 55 |
| Здание КС-6 | 20 | 0,10 | 59 | 0,50 | 35 | 0,25 | 50 | 0,15 | 48 |
| Здание КС-7 | 40 | 0,10 | 40 | 0,50 | 30 | 0,25 | 40 | 0,15 | 38 |
| Здание КС-11 | 20 | 0,10 | 20 | 0,50 | 35 | 0,25 | 30 | 0,15 | 25 |
| Здания сборно-разборные | 20 | 0,10 | 10 | 0,50 | | | 20 | 0,40 | 15 |
| Здания мобильные | 20 | 0,10 | 10 | 0,50 | | | 20 | 0,40 | 15 |
| Газопроводы | | | 33 | 0,50 | | | 35 | 0,50 | 34 |
| Технологические трубопроводы | 30 | 0,10 | 24 | 0,50 | 22 | 0,25 | 30 | 0,15 | 25 |
| Сети водопровода, канализации | 12 | 0,10 | 30 | 0,50 | 22 | 0,25 | 30 | 0,15 | 26 |
| Сети теплоснабжения | 10 | 0,10 | 25 | 0,50 | 22 | 0,25 | 25 | 0,15 | 23 |
| Линии связи | 30 | 0,10 | 19 | 0,50 | 30 | 0,25 | 25 | 0,15 | 24 |
| Электрические сети | 30 | 0,10 | 20 | 0,50 | 30 | 0,25 | 25 | 0,15 | 24 |
| Благоустройство | 18 | 0,10 | 31 | 0,50 | 17 | 0,25 | 30 | 0,15 | 26 |
| Дороги, площадки асфальтобетонные | 18 | 0,10 | 31 | 0,50 | 17 | 0,25 | 30 | 0,15 | 26 |

| Подгруппа | Постановление №1 от 01.01.2002 (ОКОФ) | Вес | Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 (ЕНАО) | Вес | По данным справочника Marshall& Swift (США) | Вес | Экспертное мнение Исполнителя | Вес | Итоговые значения сроков полезной службы основных средств |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Дороги, площадки щебеночные и гравийные | - | - | 19 | 0,20 | - | - | 15 | 0,80 | 16 |
| Дороги, площадки грунтовые | - | - | 16 | 0,20 | - | - | 15 | 0,80 | 15 |
| Емкости, резервуары | 30 | 0,10 | 27 | 0,50 | 27 | 0,10 | 40 | 0,30 | 31 |
| Ж/д пути | 23 | 0,10 | 25 | 0,50 | - | - | 30 | 0,40 | 27 |
| Мачты металлические | 30 | 0,10 | 50 | 0,50 | - | - | 50 | 0,40 | 48 |
| Мост | 30 | 0,10 | 75 | 0,50 | - | - | 60 | 0,40 | 65 |
| Ограждения | 25 | 0,10 | 48 | 0,50 | - | - | 30 | 0,40 | 39 |
| Площадки | 30 | 0,10 | 31 | 0,50 | - | - | 30 | 0,40 | 31 |
| Полигон захоронения сточных вод | 25 | 0,10 | 24 | 0,50 | 12 | 0,25 | 20 | 0,15 | 21 |
| Прочие сооружения | 20 | 0,10 | 30 | 0,50 | - | - | 20 | 0,40 | 25 |
| Скважины артезианские | 25 | 0,10 | 24 | 0,50 | 12 | - | 25 | 0,40 | 25 |
| Склад ГСМ | 10 | 0,10 | 13 | 0,50 | - | - | 30 | 0,40 | 20 |
| Сооружения технологических трубопроводов | 20 | 0,10 | 30 | 0,50 | - | - | 20 | 0,40 | 25 |
| Фильтровальные или очистные станции | 23 | 0,10 | 25 | 0,50 | - | - | 25 | 0,40 | 25 |
| Шлагбаум | 10 | 0,10 | 20 | 0,50 | 10 | 0,25 | 10 | 0,15 | 15 |
| Эстакады | 30 | 0,10 | 40 | 0,50 | | | 35 | 0,40 | 37 |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание имущества – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Функциональное устаревание может быть вызвано наличием целого ряда факторов: более современных аналогов имущества, которые обеспечивают большую производительность; повышенным потребление ресурсов в процессе производства оцениваемого объекта по сравнению с современными аналогами; более высокой стоимостью создания самого объекта по сравнению с аналогами; для зданий – несоответствие планировочных решений современным требованиям и многими другими.

Рассматриваемые объекты недвижимости по своим характеристикам полностью удовлетворяет всем требованиям, предъявленным к такого рода объектам, таким образом, величина функционального устаревания принята равной нулю.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание - фактор внешнего воздействия– есть изменение стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе изменением спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

В данном отчете показатель экономического устаревания для зданий принят равным 0.


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

*Табл. 10.5*

## Расчет стоимости на создание сооружений сетей в рамках затратного подхода

| Объект оценки | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Номер аналога в справочнике "Ко-Инвест" | Ко-Инвест "Благоустройство территорий", 2020 г., ruБЗ.02.010.0002 "Контрольно-пропускные пункты (строительный объем до 500 куб. м)", КС-1, стр. 77 | Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., ruИЗ.06.010.0015 "Газопроводы уличные низкого и среднего давления из стальных труб в сухих грунтах без дорожных покрытий, диаметр газопровода 50-70 мм", КС-12, стр. 128 | Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., ruИЗ.06.024.0084 "Газорегуляторные пункты блочные (ГРПБ)", КС-11, стр. 145 | Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., ruИЗ.06.010.0002 "Станция биологической очистки, производительностью 200 куб. м/сутки", КС-8, стр. 220 | Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., ruИЗ.07.050.0241 "Сети водопровода из полиэтиленовых труб, диаметр до 100 мм", КС-8а, стр. 202 | Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., ruИЗ.07.051.0242, ruИЗ.07.051.0243 "Сети канализации из полиэтиленовых труб, диаметр 151-200 мм, 201-250 мм", КС-8а, стр. 212 | Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., ruИЗ.10.007.0031 "Подвесные линии электропередачи (алюминиевый провод) сети наружного освещения на тросах", КС-14, стр. 368 |
| Дата справочника | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 01.01.2020 |
| Справочный показатель стоимости, руб./ед. изм (Сс) | 9 126,00 | 2 722,86 | 8 339 875,00 | 53 713 137,00 | 12 818,00 | 19 884,00 | 340,43 |
| **Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)** | | | | | | | |
| на отличия в объемно-планировочных решениях: | | | | | | | |
| по количеству этажей | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на различие в высоте этажа | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на различие по протяженности здания | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| по ширине дома | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на наличие подвала | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| по планировочному расположению лестниц | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| Объект оценки | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| прочие отличия | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на различие в конструктивных решениях: | | | | | | | |
| подземной части здания | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| каркас | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| стен | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| перегородок | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| перекрытий и покрытий | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| кровли | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| заполнения проемов | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| полов | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| отделки | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| прочие конструкции | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на отличия в решениях инженерных систем | | | | | | | |
| инженерное оборудование | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| **Итого по 1 гр. (К)** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** | **1,000** |
| Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К) | 9 126 | 2 723 | 8 339 875 | 53 713 137 | 12 818 | 19 884 | 340 |
| **Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах** | | | | | | | |
| на различие в площади / строительном объеме здания | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на различие в климате | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на сейсмичность | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на величину проч. и непредвиденных затрат | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Объект оценки | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| на зональное различие в уровне цен | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на региональное различие цен | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на изменение цен с даты справочника на дату оценки | 1,249 | 1,235 | 1,302 | 1,235 | 1,302 | 1,302 | 1,290 |
| **Итого по 2 гр. (К)** | **1,086** | **1,235** | **1,302** | **1,235** | **1,302** | **1,302** | **1,290** |
| Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К) | 9 915 | 3 364 | 10 858 360 | 66 359 844 | 16 689 | 25 889 | 439 |
| Протяженность, м. | - | 3 586,00 | - | - | 4 753,00 | 5 061,00 | 4 218,00 |
| Площадь Объекта оценки (V), кв.м | 202,10 | - | - | 280,10 | - | - | - |
| Объем Объекта оценки (V), куб.м | 674 | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| **Стоимость объекта оценки (ВС), руб.** | **6 679 165** | **12 063 138** | **10 858 360** | **66 359 844** | **79 321 837** | **131 022 166** | **1 851 894** |
| Косвенные издержки | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Стоимость объекта оценки (ВС) с учетом косвенных издержек, руб. | 6 679 165 | 12 063 138 | 10 858 360 | 66 359 844 | 79 321 837 | 131 022 166 | 1 851 894 |
| Год ввода в эксплуатацию | 2014 | 2018 | 2018 | 2015 | 2016 | 2016 | 2016 |
| Типичный срок экономической жизни, лет | 67 | 34 | | 25 | 26 | 26 | 24 |
| Эффективный возраст, лет | 8 | 4 | | 7 | 6 | 6 | 6 |
| Износ физический, % | 11,9% | 11,8% | | 28,0% | 23,1% | 23,1% | 25,0% |
| Функциональное | 0,0% | 0,0% | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Объект оценки | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| устаревание, % | | | | | | |
| Внешнее устаревание, % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Совокупный износ, % | 11,9% | 11,8% | 28,0% | 23,1% | 23,1% | 25,0% |
| Стоимость здания/сооружения с учетом износа, руб. без учета НДС | 5 882 000 | 20 225 000 | 47 779 000 | 61 017 000 | 100 786 000 | 1 389 000 |
| **Стоимость здания/сооружения с учетом износа, руб. с учетом НДС** | **7 058 400** | **24 270 000** | **57 334 800** | **73 220 400** | **120 943 200** | **1 666 800** |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*

*Продолжение Табл. 10.5*

| Объект оценки | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 |
|---|---|---|---|---|---|
| Номер аналога в справочнике "Ко-Инвест" | Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., ruИЗ.07.051.0244-0252, ruИЗ.07.051.0243 "Сети канализации из полиэтиленовых труб, диаметр 251-700 мм", КС-8а, стр. 212 | Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., ruИЗ.06.010.0005 "Станция биологической очистки, производительностью 700 куб. м/сутки", КС-8, стр. 220 | Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., ruИЗ.01.003.0020 "покрытие автодороги - асфальтобетонное однослойное", КС-8, стр. 66 | Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., ruИЗ.01.003.0020 "покрытие автодороги - асфальтобетонное однослойное", КС-8, стр. 66 | Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры", 2020 г., ruИЗ.01.003.0020 "покрытие автодороги - асфальтобетонное однослойное", КС-8, стр. 66 |
| Дата справочника | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 01.01.2020 |
| Справочный показатель стоимости, руб./ед. изм (Сс) | 46 479,44[22] | 81 583 992,00 | 904,10 | 904,10 | 904,10 |
| Ед. изм. | м | шт. | кв. м | кв. м | кв. м |

22 Справочный показатель рассчитан как среднее значение для используемых аналогов.



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Объект оценки | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC)** | | | | | |
| на отличия в объемно-планировочных решениях: | | | | | |
| по количеству этажей | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на различие в высоте этажа | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на различие по протяженности здания | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| по ширине дома | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на наличие подвала | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| по планировочному расположению лестниц | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| прочие отличия | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на различие в конструктивных решениях: | | | | | |
| подземной части здания | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| каркас | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| стен | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| перегородок | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| перекрытий и покрытий | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| кровли | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| заполнения проемов | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| полов | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| **отделки** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** |
| прочие конструкции | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на отличия в решениях инженерных систем | | | | | |
| инженерное оборудование | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Итого по 1 гр. (К) | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| **Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)** | **46 479** | **81 583 992** | **904** | **904** | **904** |
| **Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах** | | | | | |
| на различие в площади / строительном объеме здания | 1,00 | 1,26 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на различие в климате | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на сейсмичность | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на величину проч. и | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| Объект оценки | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 |
|---|---|---|---|---|---|
| непредвиденных затрат | | | | | |
| на зональное различие в уровне цен | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на региональное различие цен | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| на изменение цен с даты справочника на дату оценки | 1,302 | 1,235 | 1,235 | 1,235 | 1,235 |
| Итого по 2 гр. (К) | 1,302 | 1,561 | 1,235 | 1,235 | 1,235 |
| **Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)** | **60 515** | **127 335 749** | **1 117** | **1 117** | **1 117** |
| Протяженность, м. | 3 405,00 | 693,30 | - | - | - |
| Площадь Объекта оценки (V), кв.м | - | - | 29 654,80 | 379,60 | 365,50 |
| Объем Объекта оценки (V), куб.м | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Стоимость объекта оценки (ВС), руб. | 206 054 796 | 127 335 749 | 33 123 507 | 424 002 | 408 252 |
| Косвенные издержки | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Стоимость объекта оценки (ВС) с учетом косвенных издержек, руб. | 206 054 796 | 127 335 749 | 33 123 507 | 424 002 | 408 252 |
| Прибыль предпринимателя,% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Полная стоимость замещения, руб. без учета НДС | 206 054 796 | 127 335 749 | 33 123 507 | 424 002 | 408 252 |
| Год ввода в эксплуатацию | 2016 | 2015 | 2016 | 2016 | 2016 |
| Типичный срок экономической жизни, лет | 26 | 25 | 26 | 26 | 26 |
| Эффективный возраст, лет | 6 | 7 | 6 | 6 | 6 |
| Износ физический, % | 23,1% | 28,0% | 23,1% | 23,1% | 23,1% |
| Функциональное устаревание, % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Внешнее устаревание, % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Совокупный износ, % | 23,1% | 28,0% | 23,1% | 23,1% | 23,1% |
| Стоимость здания/сооружения с учетом износа, руб. без учета НДС | 158 504 000 | 91 682 000 | 25 480 000 | 326 000 | 314 000 |
| **Стоимость здания/сооружения с учетом износа, руб. с учетом НДС** | **190 204 800** | **110 018 400** | **30 576 000** | **391 200** | **376 800** |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

Оцениваемое имущество, представляет собой сооружения и сети коммуникаций коттеджного поселка «Каменка Парк». В соответствии с ценообразованием земель в коттеджном поселке, при реализации земель на открытом рынке, в стоимость включена стоимость подключения коммуникаций и окружающая инфраструктурная сеть (дороги, освещение и т.п.).

Для корректного выделения стоимости оцениваемого имущества, приходящегося на каждый земельный участок (домовладение), Оценщик произвел расчет стоимости каждого земельного участка в составе коттеджного поселка «Каменка Парк» с выделение стоимости коммуникаций и инфраструктуры, заложенной в стоимости реализации участков.

Анализ состава земельных участков коттеджного поселка «Каменка Парк».

*Табл. 10.6*

**Реестр земельных участков КП «Каменка Парк»**

| № п/п | Кад. № | Площадь, кв. м |
|---|---|---|
| 1 | 50:26:0180609:70 | 1 117 |
| 2 | 50:26:0180609:71 | 1 080 |
| 3 | 50:26:0180609:72 | 1 080 |
| 4 | 50:26:0180609:73 | 1 080 |
| 5 | 50:26:0180609:74 | 1 080 |
| 6 | 50:26:0180609:75 | 1 080 |
| 7 | 50:26:0180609:76 | 1 080 |
| 8 | 50:26:018 06 09:77 | 1 080 |
| 9 | 50:26:018 06 09:78 | 1 586 |
| 10 | 50:26:018 06 09:98 | 1 401 |
| 11 | 50:26:0180609:79 | 1 183 |
| 12 | 50:26:0180609:109 | 1 007 |
| 13 | 50:26:0180609:110 | 1 031 |
| 14 | 50:26:0180609:111 | 1 090 |
| 15 | 50:26:0180609:112 | 1 045 |
| 16 | 50:26:0180609:113 | 1 158 |
| 17 | 50:26:0180609:114 | 850 |
| 18 | 50:26:0180609:115 | 1 046 |
| 19 | 50:26:0180609:116 | 986 |
| 20 | 50:26:0180609:117 | 947 |
| 21 | 50:26:0180609:118 | 1 012 |
| 22 | 50:26:0180609:119 | 1 516 |
| 23 | 50:26:0180609:120 | 1 304 |
| 24 | 50:26:0180609:121 | 1 229 |
| 25 | 50:26:0180609:122 | 1 169 |
| 26 | 50:26:0180609:123 | 1 169 |
| 27 | 50:26:0180609:124 | 1 224 |
| 28 | 50:26:0180609:125 | 1 623 |
| 29 | 50:26:0180609:126 | 998 |
| 30 | 50:26:0180609:127 | 906 |
| 31 | 50:26:0180609:128 | 842 |
| 32 | 50:26:0180609:129 | 950 |
| 33 | 50:26:0180609:130 | 1 164 |
| 34 | 50:26:0180609:131 | 1 172 |
| 35 | 50:26:0180609:132 | 1 162 |
| 36 | 50:26:0180609:133 | 1 178 |
| 37 | 50:26:0180609:134 | 1 169 |
| 38 | 50:26:0180609:135 | 1 524 |
| 39 | 50:26:0180609:136 | 1 328 |
| 40 | 50:26:0180609:137 | 1 291 |
| 41 | 50:26:0180609:138 | 1 262 |
| 42 | 50:26:0180609:139 | 1 234 |
| 43 | 50:26:0180609:140 | 1 327 |
| 44 | 50:26:0180609:141 | 1 055 |
| 45 | 50:26:0180609:142 | 1 174 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| № п/п | Кад. № | Площадь, кв. м |
|---|---|---|
| 46 | 50:26:0180609:143 | 1 200 |
| 47 | 50:26:0180609:144 | 1 225 |
| 48 | 50:26:0180609:145 | 1 251 |
| 49 | 50:26:0180609:146 | 1 280 |
| 50 | 50:26:0180609:147 | 1 184 |
| 51 | 50:26:0180609:148 | 1 175 |
| 52 | 50:26:0180609:149 | 1 166 |
| 53 | 50:26:0180609:150 | 1 157 |
| 54 | 50:26:0180609:151 | 1 139 |
| 55 | 50:26:0180609:152 | 998 |
| 56 | 50:26:0180609:153 | 1 160 |
| 57 | 50:26:0180609:156 | 1 191 |
| 58 | 50:26:0180609:155 | 1 190 |
| 59 | 50:26:0180609:154 | 1 191 |
| 60 | 50:26:0180609:157 | 1 166 |
| 61 | 50:26:0180609:158 | 1 101 |
| 62 | 50:26:0180609:159 | 1 226 |
| 63 | 50:26:0180609:160 | 1 205 |
| 64 | 50:26:0180609:161 | 1 182 |
| 65 | 50:26:0180609:162 | 1 158 |
| 66 | 50:26:0180609:163 | 1 096 |
| 67 | 50:26:0180609:164 | 1 072 |
| 68 | 50:26:0180609:165 | 1 272 |
| 69 | 50:26:0180609:166 | 1 301 |
| 70 | 50:26:0180609:167 | 1 330 |
| 71 | 50:26:0180609:168 | 1 358 |
| 72 | 50:26:0180609:169 | 1 379 |
| 73 | 50:26:0180609:170 | 1 191 |
| 74 | 50:26:0180609:171 | 1 191 |
| 75 | 50:26:0180609:172 | 1 191 |
| 76 | 50:26:0180609:173 | 1 157 |
| 77 | 50:26:0180609:174 | 1 314 |
| 78 | 50:26:0180609:175 | 1 403 |
| 79 | 50:26:0180609:176 | 1 401 |
| 80 | 50:26:0180609:177 | 1 492 |
| 81 | 50:26:0180609:178 | 1 462 |
| 82 | 50:26:0180609:179 | 1 252 |
| 83 | 50:26:0180609:180 | 1 454 |
| 84 | 50:26:0180609:181 | 1 592 |
| 85 | 50:26:0180609:182 | 1 597 |
| 86 | 50:26:0180609:183 | 2 090 |
| 87 | 50:26:0180609:184 | 1 901 |
| 88 | 50:26:0180609:185 | 1 494 |
| 89 | 50:26:0180609:186 | 1 495 |
| 90 | 50:26:0180609:187 | 1 495 |
| 91 | 50:26:0180609:188 | 1 495 |
| 92 | 50:26:0180609:107 | 1 437 |
| 93 | 50:26:0180609:189 | 1 377 |
| 94 | 50:26:0180609:190 | 1 482 |
| 95 | 50:26:0180609:191 | 1 535 |
| 96 | 50:26:0180609:192 | 1 342 |
| 97 | 50:26:0180609:193 | 1 752 |
| 98 | 50:26:0180609:194 | 2 630 |
| 99 | 50:26:0180609:195 | 2 601 |
| 100 | 50:26:0180609:196 | 2 000 |
| 101 | 50:26:0180609:197 | 1 963 |
| 102 | 50:26:0180609:198 | 2 500 |
| 103 | 50:26:0180609:199 | 2 530 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| № п/п | Кад. № | Площадь, кв. м |
|---|---|---|
| 104 | 50:26:0180609:200 | 1 490 |
| 105 | 50:26:0180609:201 | 3 000 |
| 106/1 | 77:18:0180609:120; 77:18:0180609:119 | 2 224 |
| 107/1 | 77:18:0180609:116; 77:18:0180609:115 | 2 300 |
| 108 | 50:26:018 06 09:50 | 2 186 |
| 109 | 50:26:018 06 09:235 | 2 529 |
| 110 | 50:26:018 06 09:233 | 2 859 |
| 111 | 50:26:018 06 09:234 | 2 682 |
| 112 | 50:26:018 06 09:204 | 1 915 |
| 113 | 50:26:0180609:205 | 1 883 |
| 114 | 50:26:0180609:206 | 1 603 |
| 115 | 50:26:0180609:207 | 1 586 |
| 116 | 50:26:0180609:208 | 1 586 |
| 117 | 50:26:0180609:209 | 1 586 |
| 118 | 50:26:0180609:210 | 1 586 |
| 119 | 50:26:0180609:211 | 1 586 |
| 120 | 50:26:0180609:212 | 1 586 |
| 121 | 50:26:0180609:213 | 1 791 |
| 122 | 50:26:0180609:214 | 2 065 |
| 123 | 50:26:0180609:215 | 2 053 |
| 124 | 50:26:0180609:216 | 2 052 |
| 125 | 50:26:0180609:217 | 2 165 |
| 126 | 50:26:0180609:218 | 2 183 |
| 127 | 50:26:0180609:219 | 2 245 |
| 128 | 50:26:0180609:220 | 2 203 |
| 129 | 50:26:0180609:221 | 2 241 |
| 130 | 50:26:0180609:222 | 2 205 |
| 131 | 50:26:0180609:223 | 2 175 |
| 132 | 50:26:0180609:224 | 2 166 |
| 133 | 50:26:0180609:35 | 2 140 |
| 134 | 50:26:0180609:36 | 2 103 |
| 135 | 50:26:0180609:37 | 2 085 |
| 136 | 50:26:0180609:38 | 2 059 |
| 137 | 50:26:0180609:39 | 2 050 |
| 138 | 50:26:0180609:40 | 2 015 |
| 139 | 77:18:0180609:132 | 2 063 |
| 140 | 77:18:0180609:145 | 3 226 |
| 141 | 50:26:0180609:43 | 2 666 |
| 142 | 50:26:0180609:44 | 2 872 |
| 143 | 50:26:0180609:45 | 2 768 |
| 144 | 50:26:0180609:46 | 2 735 |
| 145 | 50:26:0180609:108 | 2 613 |
| 146 | 50:26:018 06 09:47 | 3 487 |
| 147 | 50:26:018 06 09:48 | 2 960 |
| 148 | 50:26:018 06 09:49 | 2 563 |
| 149 | 50:26:0180609:64 | 1 307 |
| 150 | 50:26:0180609:63 | 1 395 |
| 151 | 50:26:018 06 09:62 | 1 470 |
| 152 | 50:26:0180609:61 | 1 560 |
| 153 | 50:26:0180609:60 | 1 622 |
| 154 | 50:26:0180609:59 | 1 676 |
| 155 | 50:26:018 06 09:58 | 2 121 |
| 156 | 50:26:0180609:57 | 2 011 |
| 157 | 50:26:018 06 09:56 | 2 106 |
| 158 | 50:26:018 06 09:55 | 1 827 |
| 159 | 50:26:0180609:54 | 1 471 |
| 160 | 50:26:0180609:53 | 1 597 |
| 161 | 50:26:0180609:52 | 1 570 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| № п/п | Кад. № | Площадь, кв. м |
|---|---|---|
| 162 | 50:26:0180609:51 | 1 467 |
| 163 | 50:26:018 06 09:85 | 1 811 |
| 164 | 50:26:0180609:84 | 1 745 |
| 165 | 50:26:018 06 09:83 | 1 740 |
| 166 | 50:26:018 06 09:82 | 2 518 |
| 167 | 50:26:0180609:81 | 2 034 |
| 168 | 50:26:0180609:80 | 1 830 |
| 169 | 50:26:0180609:69 | 1 644 |
| 170 | 50:26:0180609:68 | 1 768 |
| 171 | 50:26:0180609:67 | 1 513 |
| 172 | 50:26:0180609:66 | 1 547 |
| 173 | 50:26:0180609:65 | 1 598 |
| 174 | 50:26:0180609:212 | 1 483 |
| 175 | 50:26:0180609:86; 50:26:0180609:118 | 2 797 |
| 176 | 50:26:018 06 09:87; 77:18:0180609:117 | 2 500 |
| 177 | 50:26:0180609:88; 50:26:0180609:225 | 2 617 |
| 178 | 50:26:018 06 09:89; 50:26:0180609:226 | 2 666 |
| 179 | 50:26:018 06 09:90; 50:26:018 06 09:227 | 3 002 |
| 180 | 50:26:018 06 09:91; 50:26:018 06 09:232 | 2 818 |
| 181 | 50:26:018 06 09:92 | 1 707 |
| 182 | 77:18:0180609:156 | 2 608 |
| 183 | 50:26:0180609:94; 50:26:0180609:230 | 2 732 |
| 184-185 | 77:18:0180609:327 | 5 318 |
| 186 | 50:26:018 06 09:97 | 1 512 |
| 94 | 50:26:0180609:190 | 1 482 |

*Источник информации: данные, представленные Заказчиком*

Далее произведен расчет усердного «эталонного» земельного участка, площадью 1500 кв.м, с последующим расчётом и выделением стоимости коммуникаций и инфраструктуры в стоимости каждого земельного участка КП «Каменка Парк».

**Расчет справедливой стоимости земельных участков методом сравнения продаж, организованного коттеджного поселка «Каменка Парк»**

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости земельного участка Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с использованием количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки23.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

23 «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владимирский гос. университет; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки и возможность определения величины рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

*Табл. 10.7*

**Элементы сравнения**

| Ценообразующие факторы | Обоснование значений |
|---|---|
| Состав передаваемых прав | Вид права на земельный участок<br>Категория земель<br>Разрешенное использование/назначение<br>Наличие ограничений и обременений |
| Анализ условий сделки | Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)<br>Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)<br>Время продажи (дата предложения)<br>Статус (скидки к ценам предложений) |
| Анализ местоположения | Адрес<br>Направление/шоссе<br>Удаленность от МКАД<br>Ближайшее окружение |
| Физические характеристики объекта | Общая площадь<br>Инженерные коммуникации<br>Наличие ветхих строений<br>Наличие ИРД |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка недвижимого имущества, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта недвижимости. В качестве объектов-аналогов Оценщиком были выбраны объекты, расположенные в закрытых коттеджных поселках, уровень инфраструктуры которых, соответствует инфраструктуре КП «Каменка Парк».

Характеристики объектов-аналогов для объекта оценки представлены в таблице ниже.

*Табл. 10.8*

**Выборка объектов-аналогов в рамках метода сравнения продаж**

| Наименование | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Елизарово деревня | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Елизарово деревня | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Вилла Фортуна коттеджный поселок | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Елизарово деревня, 7А |
| Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога |
| Площадь земельного участка, кв. м. | 1 000 | 1 400 | 1 353 | 1 000 |
| Категория земельного участка | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование земельного участка | Под индивидуальное жилищное строительство | Под индивидуальное жилищное строительство | Под индивидуальное жилищное строительство | Под индивидуальное жилищное строительство |
| Передаваемые права | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Рельеф участка | Рельеф ровный, без перепада высот | Рельеф ровный, без перепада высот | Рельеф ровный, без перепада высот | Рельеф ровный, без перепада высот |

| Наименование | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---|---|---|---|---|
| Наличие ветхих сооружений | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, газ, вода) | Коммуникации включены в стоимость | Коммуникации включены в стоимость | Коммуникации включены в стоимость | Коммуникации включены в стоимость |
| Дата предложения | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон) | https://www.cian.ru/sale/suburban/233610732/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/273323291/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/264437853/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/273323316/ |
| | 8-964-782-27-94 | 8-964-760-30-86 | 8-906-782-48-26 | 8-964-760-30-86 |
| Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб. | 6 500 000 | 9 100 000 | 6 750 000 | 6 500 000 |
| Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв. м. | 6 500 | 6 500 | 4 989 | 6 500 |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*

Обоснование внесенных корректировок для земельного участка

В цену объекта-аналога Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от аналога. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

Цены предложения объектов-аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$Рскорр = Р0 * (1+П1)+(1+П2) +…+ (1+Пп),$$

где:

*Р0* – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

*Рскорр* – скорректированная цена аналога;

*П1, П2, Пп*– поправочные коэффициенты.

*Корректировка на состав передаваемых прав на объект*

Передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на цену недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав.

Подобранные объекты-аналоги принадлежат своим владельцам на праве собственности.

В рамках настоящего раздела Отчета определялась справедливая стоимость права собственности. Таким образом, корректировка не вносилась.

*Корректировка на условия финансирования*

Это вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для Объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на финансирование в данном случае не требуется.

*Корректировка на условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке*

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

Под скидкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в данном случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Скидка на торг определялась по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№29)/ Под ред. Канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича, ноябрь 2021 г., корректировка на торг для земель Московской области составляет от 9,0% до 13,0 %. Учитывая развитость сегмента рынка земельных участков для ИЖС, скидка на торг принята в размере максимального значения.

*Корректировка на дату предложения*

Данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости Объекта оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.

Предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки. Таким образом, корректировка на дату предложения не вносилась.

*Корректировка на район расположения*

Местоположение является одним из главных ценообразующих факторов при определении стоимости объекта недвижимости.

Цена предложения зависит от места расположения Объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Так как оцениваемый объект и объекты-аналоги располагаются на небольшом удалении друг от друга, корректировка на район не вносилась.

*Корректировка на общую площадь*

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Как правило, большие по площади объекты продаются дешевле при пересчете за единицу площади (1 кв. м), чем объекты меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь Объекта оценки.

Корректирующий коэффициент определялся на основании "Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020 – стр. 134, рис. 23. Согласно данному источнику, зависимость удельной стоимости земельных участков от общей площади выражается формулой:

$$y=1{,}13x^{-0{,}08}, \text{ где}$$

y - удельный показатель стоимости земельного участка;

x - площадь земельного участка.

После определения коэффициента зависимости стоимости оцениваемого объекта и всех подобранных объектов-аналогов от площади рассчитываем корректировку на площадь по следующей формуле:

$$К = (Коц/Кан – 1) \times 100\%,$$

где:

*Коц* – коэффициент Объекта оценки;

*Кан* – коэффициент объекта-аналога.

*Корректировка на категорию земель*

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру – объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, относятся к категории земель населенных пунктов. Таким образом, введение корректировки по данному параметру не требуется.

*Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка*

Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельного участка, является вид разрешенного использования.

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют вид разрешенного использования "для индивидуальной жилой застройки". Таким образом, корректировка не требуется.

*Корректировка на наличие всех необходимых коммуникаций*

Данная поправка отражает тот факт, что на формирование рыночной стоимости земельных участков влияет наличие подведенных инженерных коммуникаций, включая электричество, газ, водопровод, канализацию, телефонные линии и др. Цена работ по подключению коммуникаций зависит от многих факторов: местоположения, требуемых мощностей, состояния действующих сетей, близости участка к населенным пунктам с коммуникациями и т.д.

Согласно данным представителя собственника объектов-аналогов, в стоимости земельных участков учтены все центральные коммуникации. Таким образом, корректировка на наличие коммуникаций не вносилась.

*Корректировка на транспортную доступность*

Корректировка на транспортную доступность вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна.

Подобранные объекты-аналоги и оцениваемые объекты сопоставимы по данному параметру. Таким образом, корректировка не требуется.

*Корректировка на наличие ветхих строений*

Оцениваемый земельный участок рассматривается как условно свободный. Строения на участках, подобранные в качестве объектов-аналогов, отсутствуют. Таким образом, корректировка не требуется.

*Внесение весовых коэффициентов*

Весовые коэффициенты были внесены Оценщиком по следующей формуле, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K= (S-M) / ((N-1)*S),$$

где

*К* – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

*S* – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

*M* – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

*N* – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

*Табл. 10.9*

**Расчет стоимости эталонного земельного участка площадью 1 500 кв. м для ИЖС**

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Цена предложения объекта (для земельных участков на праве собственности НДС не облагается), руб./кв.м. | - | 6 500 | 6 500 | 4 989 | 6 500 |
| Передаваемые права | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка на передаваемые права, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 6 500 | 6 500 | 4 989 | 6 500 |
| Условия финансирования | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка на условия финансирования, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 6 500 | 6 500 | 4 989 | 6 500 |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия продажи, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 6 500 | 6 500 | 4 989 | 6 500 |
| Дата предложения | 3 июня 2022 г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка на дату предложения, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 6 500 | 6 500 | 4 989 | 6 500 |
| Отличие цены предложения от цены сделки | - | Торг предусматривается | Торг предусматривается | Торг предусматривается | Торг предусматривается |
| Корректировка на торг покупателя-продавца, % | - | -13,0% | -13,0% | -13,0% | -13,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | - | 5 655 | 5 655 | 4 340 | 5 655 |
| Местонахождение | г. Москва, п. Первомайское, д. Каменка | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Елизарово деревня | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Елизарово деревня | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Вилла Фортуна коттеджный поселок | Москва, ТАО (Троицкий), Первомайское поселение, Елизарово деревня, 7А |
| Корректировка на район расположения, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Категория земельного участка | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Корректировка на категорию земли, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Разрешенное использование | Под индивидуальное жилищное строительство | Под индивидуальное жилищное строительство | Под индивидуальное жилищное строительство | Под индивидуальное жилищное строительство | Под индивидуальное жилищное строительство |
| Корректировка на разрешенное использование, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Площадь земельного участка, кв.м | 1 500 | 1 000 | 1 400 | 1 353 | 1 000 |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Корректировка на площадь, % | - | -3,2% | -0,6% | -0,8% | -3,2% |
| Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога | Асфальтированная дорога |
| Корректировка на состояние подъездных путей, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Наличие ветхих сооружений | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка на наличие ветхих строений, % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Наличие коммуникаций | Заведена электроэнергия, газоснабжение, водоснабжении, канализация | Коммуникации включены в стоимость | Коммуникации включены в стоимость | Коммуникации включены в стоимость | Коммуникации включены в стоимость |
| Корректировка на наличие коммуникаций % | - | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Общая процентная корректировка, % | | -3,2% | -0,6% | -0,8% | -3,2% |
| Цена после корректировки (НДС не облагается), руб./кв. м | | 5 475 | 5 624 | 4 305 | 5 475 |
| Величина валовой коррекции | - | 3,2% | 0,6% | 0,8% | 3,2% |
| Весовые коэффициенты | - | 0,196 | 0,310 | 0,298 | 0,196 |
| **Величина коэффициента вариации** | **11,76%** | **Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению < 30%** | | | |
| Средняя взвешенная стоимость земельного участка после корректировок, руб./кв. м | 5 172 | | | | |
| **Справедливая стоимость земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью 1500 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, п. Первомайское, д. Каменка, руб. (НДС не облагается)** | **7 758 210** | | | | |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

Далее приведен расчет стоимости каждого земельного участкам (домовладения) коттеджного поселка «Каменка Парк» с выделением стоимости коммуникаций и объектов инфраструктуры.

Обеспеченность межпоселковыми дорогами определялась в соответствии аналитических данных Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелит», где:

*Табл. 10.10*

**Данные, для расчета доли в стоимости, приходящиеся на благоустройство и дорожную инфраструктуру**

| Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|---|---|
| Не обеспеченные дорогами и площадками, не ограждённые, не освещенные | - | - | 1 |
| Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества) | 1,01 | 1,18 | 1,09 |

*Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2759-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda*

Величина коэффициента на обеспеченность собственными внутриплощадочными автодорогами принят в размере 18%.


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

*Табл. 10.11*

**Расчет стоимости земельных участков и стоимости доли заведенных коммуникаций и обеспеченности дорожной инфраструктуры**

| № п/п | Кад. № | Площадь, кв. м | Средняя взвешенная стоимость земельного участка общей площадью 1 500 кв. м, руб./кв. м НДС не облагается | Корректировка на площадь участка, % | Скорректированный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается | Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается | Доля стоимости коммуникаций в стоимости земельного участка % | Доля стоимости обеспеченности подъездной дороги общего пользования с твердым покрытием в стоимости земельного участка % | Стоимость коммуникаций и обеспеченности автодорогой в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 50:26:0180609:70 | 1 117 | 5 172 | 2,4% | 5 296 | 5 915 160 | 20,3% | 18,0% | 2 265 865 |
| 2 | 50:26:0180609:71 | 1 080 | 5 172 | 2,7% | 5 310 | 5 734 657 | 20,3% | 18,0% | 2 196 721 |
| 3 | 50:26:0180609:72 | 1 080 | 5 172 | 2,7% | 5 310 | 5 734 657 | 20,3% | 18,0% | 2 196 721 |
| 4 | 50:26:0180609:73 | 1 080 | 5 172 | 2,7% | 5 310 | 5 734 657 | 20,3% | 18,0% | 2 196 721 |
| 5 | 50:26:0180609:74 | 1 080 | 5 172 | 2,7% | 5 310 | 5 734 657 | 20,3% | 18,0% | 2 196 721 |
| 6 | 50:26:0180609:75 | 1 080 | 5 172 | 2,7% | 5 310 | 5 734 657 | 20,3% | 18,0% | 2 196 721 |
| 7 | 50:26:0180609:76 | 1 080 | 5 172 | 2,7% | 5 310 | 5 734 657 | 20,3% | 18,0% | 2 196 721 |
| 8 | 50:26:018 06 09:77 | 1 080 | 5 172 | 2,7% | 5 310 | 5 734 657 | 20,3% | 18,0% | 2 196 721 |
| 9 | 50:26:018 06 09:78 | 1 586 | 5 172 | -0,4% | 5 149 | 8 166 510 | 20,3% | 18,0% | 3 128 268 |
| 10 | 50:26:018 06 09:98 | 1 401 | 5 172 | 0,5% | 5 200 | 7 285 857 | 20,3% | 18,0% | 2 790 925 |
| 11 | 50:26:0180609:79 | 1 183 | 5 172 | 1,9% | 5 271 | 6 235 963 | 20,3% | 18,0% | 2 388 752 |
| 12 | 50:26:0180609:109 | 1 007 | 5 172 | 3,2% | 5 340 | 5 377 058 | 20,3% | 18,0% | 2 059 739 |
| 13 | 50:26:0180609:110 | 1 031 | 5 172 | 3,0% | 5 330 | 5 494 846 | 20,3% | 18,0% | 2 104 859 |
| 14 | 50:26:0180609:111 | 1 090 | 5 172 | 2,6% | 5 306 | 5 783 490 | 20,3% | 18,0% | 2 215 427 |
| 15 | 50:26:0180609:112 | 1 045 | 5 172 | 2,9% | 5 324 | 5 563 455 | 20,3% | 18,0% | 2 131 140 |
| 16 | 50:26:0180609:113 | 1 158 | 5 172 | 2,1% | 5 280 | 6 114 620 | 20,3% | 18,0% | 2 342 270 |
| 17 | 50:26:0180609:114 | 850 | 5 172 | 4,6% | 5 413 | 4 600 690 | 20,3% | 18,0% | 1 762 343 |
| 18 | 50:26:0180609:115 | 1 046 | 5 172 | 2,9% | 5 323 | 5 568 353 | 20,3% | 18,0% | 2 133 017 |
| 19 | 50:26:0180609:116 | 986 | 5 172 | 3,4% | 5 349 | 5 273 808 | 20,3% | 18,0% | 2 020 188 |
| 20 | 50:26:0180609:117 | 947 | 5 172 | 3,7% | 5 366 | 5 081 589 | 20,3% | 18,0% | 1 946 557 |
| 21 | 50:26:0180609:118 | 1 012 | 5 172 | 3,2% | 5 338 | 5 401 615 | 20,3% | 18,0% | 2 069 146 |
| 22 | 50:26:0180609:119 | 1 516 | 5 172 | -0,1% | 5 168 | 7 834 312 | 20,3% | 18,0% | 3 001 016 |
| 23 | 50:26:0180609:120 | 1 304 | 5 172 | 1,1% | 5 230 | 6 820 449 | 20,3% | 18,0% | 2 612 645 |
| 24 | 50:26:0180609:121 | 1 229 | 5 172 | 1,6% | 5 255 | 6 458 703 | 20,3% | 18,0% | 2 474 075 |
| 25 | 50:26:0180609:122 | 1 169 | 5 172 | 2,0% | 5 276 | 6 168 036 | 20,3% | 18,0% | 2 362 732 |
| 26 | 50:26:0180609:123 | 1 169 | 5 172 | 2,0% | 5 276 | 6 168 036 | 20,3% | 18,0% | 2 362 732 |
| 27 | 50:26:0180609:124 | 1 224 | 5 172 | 1,6% | 5 257 | 6 434 525 | 20,3% | 18,0% | 2 464 813 |

| № п/п | Кад. № | Площадь, кв. м | Средняя взвешенная стоимость земельного участка общей площадью 1 500 кв. м, руб./кв. м НДС не облагается | Корректировка на площадь участка, % | Скорректированный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается | Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается | Доля стоимости коммуникаций в стоимости земельного участка % | Доля стоимости обеспеченности подъездной дороги общего пользования с твердым покрытием в стоимости земельного участка % | Стоимость коммуникаций и обеспеченности автодорогой в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28 | 50:26:0180609:125 | 1 623 | 5 172 | -0,6% | 5 140 | 8 341 624 | 20,3% | 18,0% | 3 195 348 |
| 29 | 50:26:0180609:126 | 998 | 5 172 | 3,3% | 5 344 | 5 332 829 | 20,3% | 18,0% | 2 042 797 |
| 30 | 50:26:0180609:127 | 906 | 5 172 | 4,1% | 5 385 | 4 878 828 | 20,3% | 18,0% | 1 868 887 |
| 31 | 50:26:0180609:128 | 842 | 5 172 | 4,7% | 5 417 | 4 560 839 | 20,3% | 18,0% | 1 747 078 |
| 32 | 50:26:0180609:129 | 950 | 5 172 | 3,7% | 5 365 | 5 096 398 | 20,3% | 18,0% | 1 952 229 |
| 33 | 50:26:0180609:130 | 1 164 | 5 172 | 2,0% | 5 278 | 6 143 761 | 20,3% | 18,0% | 2 353 433 |
| 34 | 50:26:0180609:131 | 1 172 | 5 172 | 2,0% | 5 275 | 6 182 598 | 20,3% | 18,0% | 2 368 310 |
| 35 | 50:26:0180609:132 | 1 162 | 5 172 | 2,1% | 5 279 | 6 134 049 | 20,3% | 18,0% | 2 349 712 |
| 36 | 50:26:0180609:133 | 1 178 | 5 172 | 2,0% | 5 273 | 6 211 711 | 20,3% | 18,0% | 2 379 462 |
| 37 | 50:26:0180609:134 | 1 169 | 5 172 | 2,0% | 5 276 | 6 168 036 | 20,3% | 18,0% | 2 362 732 |
| 38 | 50:26:0180609:135 | 1 524 | 5 172 | -0,1% | 5 166 | 7 872 338 | 20,3% | 18,0% | 3 015 583 |
| 39 | 50:26:0180609:136 | 1 328 | 5 172 | 1,0% | 5 223 | 6 935 852 | 20,3% | 18,0% | 2 656 852 |
| 40 | 50:26:0180609:137 | 1 291 | 5 172 | 1,2% | 5 235 | 6 757 868 | 20,3% | 18,0% | 2 588 673 |
| 41 | 50:26:0180609:138 | 1 262 | 5 172 | 1,4% | 5 244 | 6 618 083 | 20,3% | 18,0% | 2 535 127 |
| 42 | 50:26:0180609:139 | 1 234 | 5 172 | 1,6% | 5 254 | 6 482 873 | 20,3% | 18,0% | 2 483 333 |
| 43 | 50:26:0180609:140 | 1 327 | 5 172 | 1,0% | 5 223 | 6 931 047 | 20,3% | 18,0% | 2 655 011 |
| 44 | 50:26:0180609:141 | 1 055 | 5 172 | 2,9% | 5 320 | 5 612 416 | 20,3% | 18,0% | 2 149 895 |
| 45 | 50:26:0180609:142 | 1 174 | 5 172 | 2,0% | 5 275 | 6 192 303 | 20,3% | 18,0% | 2 372 027 |
| 46 | 50:26:0180609:143 | 1 200 | 5 172 | 1,8% | 5 265 | 6 318 359 | 20,3% | 18,0% | 2 420 315 |
| 47 | 50:26:0180609:144 | 1 225 | 5 172 | 1,6% | 5 257 | 6 439 361 | 20,3% | 18,0% | 2 466 666 |
| 48 | 50:26:0180609:145 | 1 251 | 5 172 | 1,5% | 5 248 | 6 564 994 | 20,3% | 18,0% | 2 514 790 |
| 49 | 50:26:0180609:146 | 1 280 | 5 172 | 1,3% | 5 238 | 6 704 876 | 20,3% | 18,0% | 2 568 374 |
| 50 | 50:26:0180609:147 | 1 184 | 5 172 | 1,9% | 5 271 | 6 240 813 | 20,3% | 18,0% | 2 390 609 |
| 51 | 50:26:0180609:148 | 1 175 | 5 172 | 2,0% | 5 274 | 6 197 156 | 20,3% | 18,0% | 2 373 886 |
| 52 | 50:26:0180609:149 | 1 166 | 5 172 | 2,0% | 5 277 | 6 153 472 | 20,3% | 18,0% | 2 357 153 |
| 53 | 50:26:0180609:150 | 1 157 | 5 172 | 2,1% | 5 281 | 6 109 762 | 20,3% | 18,0% | 2 340 409 |
| 54 | 50:26:0180609:151 | 1 139 | 5 172 | 2,2% | 5 287 | 6 022 259 | 20,3% | 18,0% | 2 306 890 |
| 55 | 50:26:0180609:152 | 998 | 5 172 | 3,3% | 5 344 | 5 332 829 | 20,3% | 18,0% | 2 042 797 |
| 56 | 50:26:0180609:153 | 1 160 | 5 172 | 2,1% | 5 280 | 6 124 335 | 20,3% | 18,0% | 2 345 991 |
| 57 | 50:26:0180609:156 | 1 191 | 5 172 | 1,9% | 5 268 | 6 274 750 | 20,3% | 18,0% | 2 403 609 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| № п/п | Кад. № | Площадь, кв. м | Средняя взвешенная стоимость земельного участка общей площадью 1 500 кв. м, руб./кв. м НДС не облагается | Корректировка на площадь участка, % | Скорректированный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается | Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается | Доля стоимости коммуникаций в стоимости земельного участка % | Доля стоимости обеспеченности подъездной дороги общего пользования с твердым покрытием в стоимости земельного участка % | Стоимость коммуникаций и обеспеченности автодорогой в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 58 | 50:26:0180609:155 | 1 190 | 5 172 | 1,9% | 5 269 | 6 269 903 | 20,3% | 18,0% | 2 401 753 |
| 59 | 50:26:0180609:154 | 1 191 | 5 172 | 1,9% | 5 268 | 6 274 750 | 20,3% | 18,0% | 2 403 609 |
| 60 | 50:26:0180609:157 | 1 166 | 5 172 | 2,0% | 5 277 | 6 153 472 | 20,3% | 18,0% | 2 357 153 |
| 61 | 50:26:0180609:158 | 1 101 | 5 172 | 2,5% | 5 302 | 5 837 164 | 20,3% | 18,0% | 2 235 988 |
| 62 | 50:26:0180609:159 | 1 226 | 5 172 | 1,6% | 5 256 | 6 444 197 | 20,3% | 18,0% | 2 468 518 |
| 63 | 50:26:0180609:160 | 1 205 | 5 172 | 1,8% | 5 264 | 6 342 576 | 20,3% | 18,0% | 2 429 591 |
| 64 | 50:26:0180609:161 | 1 182 | 5 172 | 1,9% | 5 272 | 6 231 114 | 20,3% | 18,0% | 2 386 894 |
| 65 | 50:26:0180609:162 | 1 158 | 5 172 | 2,1% | 5 280 | 6 114 620 | 20,3% | 18,0% | 2 342 270 |
| 66 | 50:26:0180609:163 | 1 096 | 5 172 | 2,5% | 5 304 | 5 812 772 | 20,3% | 18,0% | 2 226 644 |
| 67 | 50:26:0180609:164 | 1 072 | 5 172 | 2,7% | 5 313 | 5 695 565 | 20,3% | 18,0% | 2 181 746 |
| 68 | 50:26:0180609:165 | 1 272 | 5 172 | 1,3% | 5 241 | 6 666 313 | 20,3% | 18,0% | 2 553 602 |
| 69 | 50:26:0180609:166 | 1 301 | 5 172 | 1,1% | 5 231 | 6 806 012 | 20,3% | 18,0% | 2 607 115 |
| 70 | 50:26:0180609:167 | 1 330 | 5 172 | 1,0% | 5 222 | 6 945 461 | 20,3% | 18,0% | 2 660 533 |
| 71 | 50:26:0180609:168 | 1 358 | 5 172 | 0,8% | 5 213 | 7 079 871 | 20,3% | 18,0% | 2 712 020 |
| 72 | 50:26:0180609:169 | 1 379 | 5 172 | 0,7% | 5 207 | 7 180 533 | 20,3% | 18,0% | 2 750 579 |
| 73 | 50:26:0180609:170 | 1 191 | 5 172 | 1,9% | 5 268 | 6 274 750 | 20,3% | 18,0% | 2 403 609 |
| 74 | 50:26:0180609:171 | 1 191 | 5 172 | 1,9% | 5 268 | 6 274 750 | 20,3% | 18,0% | 2 403 609 |
| 75 | 50:26:0180609:172 | 1 191 | 5 172 | 1,9% | 5 268 | 6 274 750 | 20,3% | 18,0% | 2 403 609 |
| 76 | 50:26:0180609:173 | 1 157 | 5 172 | 2,1% | 5 281 | 6 109 762 | 20,3% | 18,0% | 2 340 409 |
| 77 | 50:26:0180609:174 | 1 314 | 5 172 | 1,1% | 5 227 | 6 868 554 | 20,3% | 18,0% | 2 631 072 |
| 78 | 50:26:0180609:175 | 1 403 | 5 172 | 0,5% | 5 200 | 7 295 426 | 20,3% | 18,0% | 2 794 590 |
| 79 | 50:26:0180609:176 | 1 401 | 5 172 | 0,5% | 5 200 | 7 285 857 | 20,3% | 18,0% | 2 790 925 |
| 80 | 50:26:0180609:177 | 1 492 | 5 172 | 0,0% | 5 174 | 7 720 135 | 20,3% | 18,0% | 2 957 280 |
| 81 | 50:26:0180609:178 | 1 462 | 5 172 | 0,2% | 5 183 | 7 577 207 | 20,3% | 18,0% | 2 902 530 |
| 82 | 50:26:0180609:179 | 1 252 | 5 172 | 1,5% | 5 247 | 6 569 821 | 20,3% | 18,0% | 2 516 640 |
| 83 | 50:26:0180609:180 | 1 454 | 5 172 | 0,2% | 5 185 | 7 539 054 | 20,3% | 18,0% | 2 887 914 |
| 84 | 50:26:0180609:181 | 1 592 | 5 172 | -0,5% | 5 148 | 8 194 929 | 20,3% | 18,0% | 3 139 154 |
| 85 | 50:26:0180609:182 | 1 597 | 5 172 | -0,5% | 5 146 | 8 218 605 | 20,3% | 18,0% | 3 148 224 |
| 86 | 50:26:0180609:183 | 2 090 | 5 172 | -2,6% | 5 037 | 10 526 698 | 20,3% | 18,0% | 4 032 363 |
| 87 | 50:26:0180609:184 | 1 901 | 5 172 | -1,9% | 5 075 | 9 647 641 | 20,3% | 18,0% | 3 695 631 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| № п/п | Кад. № | Площадь, кв. м | Средняя взвешенная стоимость земельного участка общей площадью 1 500 кв. м, руб./кв. м НДС не облагается | Корректировка на площадь участка, % | Скорректированный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается | Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается | Доля стоимости коммуникаций в стоимости земельного участка % | Доля стоимости обеспеченности подъездной дороги общего пользования с твердым покрытием в стоимости земельного участка % | Стоимость коммуникаций и обеспеченности автодорогой в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 88 | 50:26:0180609:185 | 1 494 | 5 172 | 0,0% | 5 174 | 7 729 655 | 20,3% | 18,0% | 2 960 926 |
| 89 | 50:26:0180609:186 | 1 495 | 5 172 | 0,0% | 5 174 | 7 734 415 | 20,3% | 18,0% | 2 962 750 |
| 90 | 50:26:0180609:187 | 1 495 | 5 172 | 0,0% | 5 174 | 7 734 415 | 20,3% | 18,0% | 2 962 750 |
| 91 | 50:26:0180609:188 | 1 495 | 5 172 | 0,0% | 5 174 | 7 734 415 | 20,3% | 18,0% | 2 962 750 |
| 92 | 50:26:0180609:107 | 1 437 | 5 172 | 0,3% | 5 190 | 7 457 922 | 20,3% | 18,0% | 2 856 836 |
| 93 | 50:26:0180609:189 | 1 377 | 5 172 | 0,7% | 5 208 | 7 170 952 | 20,3% | 18,0% | 2 746 909 |
| 94 | 50:26:0180609:190 | 1 482 | 5 172 | 0,1% | 5 177 | 7 672 518 | 20,3% | 18,0% | 2 939 039 |
| 95 | 50:26:0180609:191 | 1 535 | 5 172 | -0,2% | 5 163 | 7 924 599 | 20,3% | 18,0% | 3 035 602 |
| 96 | 50:26:0180609:192 | 1 342 | 5 172 | 0,9% | 5 218 | 7 003 093 | 20,3% | 18,0% | 2 682 609 |
| 97 | 50:26:0180609:193 | 1 752 | 5 172 | -1,2% | 5 108 | 8 949 710 | 20,3% | 18,0% | 3 428 281 |
| 98 | 50:26:0180609:194 | 2 630 | 5 172 | -4,4% | 4 945 | 13 005 195 | 20,3% | 18,0% | 4 981 778 |
| 99 | 50:26:0180609:195 | 2 601 | 5 172 | -4,3% | 4 949 | 12 873 206 | 20,3% | 18,0% | 4 931 218 |
| 100 | 50:26:0180609:196 | 2 000 | 5 172 | -2,3% | 5 054 | 10 108 930 | 20,3% | 18,0% | 3 872 333 |
| 101 | 50:26:0180609:197 | 1 963 | 5 172 | -2,1% | 5 062 | 9 936 748 | 20,3% | 18,0% | 3 806 377 |
| 102 | 50:26:0180609:198 | 2 500 | 5 172 | -4,0% | 4 965 | 12 412 589 | 20,3% | 18,0% | 4 754 774 |
| 103 | 50:26:0180609:199 | 2 530 | 5 172 | -4,1% | 4 960 | 12 549 559 | 20,3% | 18,0% | 4 807 242 |
| 104 | 50:26:0180609:200 | 1 490 | 5 172 | 0,1% | 5 175 | 7 710 614 | 20,3% | 18,0% | 2 953 632 |
| 105 | 50:26:0180609:201 | 3 000 | 5 172 | -5,4% | 4 893 | 14 679 428 | 20,3% | 18,0% | 5 623 111 |
| 106/1 | 77:18:0180609:120; 77:18:0180609:119 | 2 224 | 5 172 | -3,1% | 5 012 | 11 146 065 | 20,3% | 18,0% | 4 269 618 |
| 107/1 | 77:18:0180609:116; 77:18:0180609:115 | 2 300 | 5 172 | -3,4% | 4 998 | 11 496 012 | 20,3% | 18,0% | 4 403 669 |
| 108 | 50:26:018 06 09:50 | 2 186 | 5 172 | -3,0% | 5 019 | 10 970 735 | 20,3% | 18,0% | 4 202 456 |
| 109 | 50:26:018 06 09:235 | 2 529 | 5 172 | -4,1% | 4 960 | 12 544 995 | 20,3% | 18,0% | 4 805 493 |
| 110 | 50:26:018 06 09:233 | 2 859 | 5 172 | -5,0% | 4 912 | 14 043 476 | 20,3% | 18,0% | 5 379 502 |
| 111 | 50:26:018 06 09:234 | 2 682 | 5 172 | -4,5% | 4 937 | 13 241 575 | 20,3% | 18,0% | 5 072 326 |
| 112 | 50:26:018 06 09:204 | 1 915 | 5 172 | -1,9% | 5 072 | 9 712 988 | 20,3% | 18,0% | 3 720 663 |
| 113 | 50:26:0180609:205 | 1 883 | 5 172 | -1,8% | 5 079 | 9 563 566 | 20,3% | 18,0% | 3 663 425 |
| 114 | 50:26:0180609:206 | 1 603 | 5 172 | -0,5% | 5 145 | 8 247 008 | 20,3% | 18,0% | 3 159 104 |
| 115 | 50:26:0180609:207 | 1 586 | 5 172 | -0,4% | 5 149 | 8 166 510 | 20,3% | 18,0% | 3 128 268 |
| 116 | 50:26:0180609:208 | 1 586 | 5 172 | -0,4% | 5 149 | 8 166 510 | 20,3% | 18,0% | 3 128 268 |
| 117 | 50:26:0180609:209 | 1 586 | 5 172 | -0,4% | 5 149 | 8 166 510 | 20,3% | 18,0% | 3 128 268 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| № п/п | Кад. № | Площадь, кв. м | Средняя взвешенная стоимость земельного участка общей площадью 1 500 кв. м, руб./кв. м НДС не облагается | Корректировка на площадь участка, % | Скорректированный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается | Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается | Доля стоимости коммуникаций в стоимости земельного участка % | Доля стоимости обеспеченности подъездной дороги общего пользования с твердым покрытием в стоимости земельного участка % | Стоимость коммуникаций и обеспеченности автодорогой в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 118 | 50:26:0180609:210 | 1 586 | 5 172 | -0,4% | 5 149 | 8 166 510 | 20,3% | 18,0% | 3 128 268 |
| 119 | 50:26:0180609:211 | 1 586 | 5 172 | -0,4% | 5 149 | 8 166 510 | 20,3% | 18,0% | 3 128 268 |
| 120 | 50:26:0180609:212 | 1 586 | 5 172 | -0,4% | 5 149 | 8 166 510 | 20,3% | 18,0% | 3 128 268 |
| 121 | 50:26:0180609:213 | 1 791 | 5 172 | -1,4% | 5 099 | 9 132 833 | 20,3% | 18,0% | 3 498 429 |
| 122 | 50:26:0180609:214 | 2 065 | 5 172 | -2,5% | 5 042 | 10 410 798 | 20,3% | 18,0% | 3 987 967 |
| 123 | 50:26:0180609:215 | 2 053 | 5 172 | -2,5% | 5 044 | 10 355 127 | 20,3% | 18,0% | 3 966 641 |
| 124 | 50:26:0180609:216 | 2 052 | 5 172 | -2,5% | 5 044 | 10 350 486 | 20,3% | 18,0% | 3 964 863 |
| 125 | 50:26:0180609:217 | 2 165 | 5 172 | -2,9% | 5 023 | 10 873 738 | 20,3% | 18,0% | 4 165 300 |
| 126 | 50:26:0180609:218 | 2 183 | 5 172 | -3,0% | 5 019 | 10 956 883 | 20,3% | 18,0% | 4 197 150 |
| 127 | 50:26:0180609:219 | 2 245 | 5 172 | -3,2% | 5 008 | 11 242 855 | 20,3% | 18,0% | 4 306 695 |
| 128 | 50:26:0180609:220 | 2 203 | 5 172 | -3,0% | 5 016 | 11 049 202 | 20,3% | 18,0% | 4 232 514 |
| 129 | 50:26:0180609:221 | 2 241 | 5 172 | -3,2% | 5 009 | 11 224 425 | 20,3% | 18,0% | 4 299 635 |
| 130 | 50:26:0180609:222 | 2 205 | 5 172 | -3,0% | 5 015 | 11 058 430 | 20,3% | 18,0% | 4 236 049 |
| 131 | 50:26:0180609:223 | 2 175 | 5 172 | -2,9% | 5 021 | 10 919 936 | 20,3% | 18,0% | 4 182 997 |
| 132 | 50:26:0180609:224 | 2 166 | 5 172 | -2,9% | 5 022 | 10 878 358 | 20,3% | 18,0% | 4 167 070 |
| 133 | 50:26:0180609:35 | 2 140 | 5 172 | -2,8% | 5 027 | 10 758 166 | 20,3% | 18,0% | 4 121 030 |
| 134 | 50:26:0180609:36 | 2 103 | 5 172 | -2,7% | 5 034 | 10 586 922 | 20,3% | 18,0% | 4 055 433 |
| 135 | 50:26:0180609:37 | 2 085 | 5 172 | -2,6% | 5 038 | 10 503 527 | 20,3% | 18,0% | 4 023 487 |
| 136 | 50:26:0180609:38 | 2 059 | 5 172 | -2,5% | 5 043 | 10 382 966 | 20,3% | 18,0% | 3 977 305 |
| 137 | 50:26:0180609:39 | 2 050 | 5 172 | -2,5% | 5 044 | 10 341 205 | 20,3% | 18,0% | 3 961 308 |
| 138 | 50:26:0180609:40 | 2 015 | 5 172 | -2,3% | 5 051 | 10 178 661 | 20,3% | 18,0% | 3 899 044 |
| 139 | 77:18:0180609:132 | 2 063 | 5 172 | -2,5% | 5 042 | 10 401 522 | 20,3% | 18,0% | 3 984 413 |
| 140 | 77:18:0180609:145 | 3 226 | 5 172 | -5,9% | 4 865 | 15 693 825 | 20,3% | 18,0% | 6 011 686 |
| 141 | 50:26:0180609:43 | 2 666 | 5 172 | -4,5% | 4 940 | 13 168 882 | 20,3% | 18,0% | 5 044 480 |
| 142 | 50:26:0180609:44 | 2 872 | 5 172 | -5,1% | 4 910 | 14 102 213 | 20,3% | 18,0% | 5 402 002 |
| 143 | 50:26:0180609:45 | 2 768 | 5 172 | -4,8% | 4 925 | 13 631 711 | 20,3% | 18,0% | 5 221 772 |
| 144 | 50:26:0180609:46 | 2 735 | 5 172 | -4,7% | 4 929 | 13 482 124 | 20,3% | 18,0% | 5 164 471 |
| 145 | 50:26:0180609:108 | 2 613 | 5 172 | -4,3% | 4 948 | 12 927 836 | 20,3% | 18,0% | 4 952 145 |
| 146 | 50:26:018 06 09:47 | 3 487 | 5 172 | -6,5% | 4 835 | 16 858 284 | 20,3% | 18,0% | 6 457 745 |
| 147 | 50:26:018 06 09:48 | 2 960 | 5 172 | -5,3% | 4 898 | 14 499 264 | 20,3% | 18,0% | 5 554 097 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| № п/п | Кад. № | Площадь, кв. м | Средняя взвешенная стоимость земельного участка общей площадью 1 500 кв. м, руб./кв. м НДС не облагается | Корректировка на площадь участка, % | Скорректированный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается | Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается | Доля стоимости коммуникаций в стоимости земельного участка % | Доля стоимости обеспеченности подъездной дороги общего пользования с твердым покрытием в стоимости земельного участка % | Стоимость коммуникаций и обеспеченности автодорогой в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 148 | 50:26:018 06 09:49 | 2 563 | 5 172 | -4,2% | 4 955 | 12 700 075 | 20,3% | 18,0% | 4 864 899 |
| 149 | 50:26:0180609:64 | 1 307 | 5 172 | 1,1% | 5 229 | 6 834 884 | 20,3% | 18,0% | 2 618 175 |
| 150 | 50:26:0180609:63 | 1 395 | 5 172 | 0,6% | 5 202 | 7 257 146 | 20,3% | 18,0% | 2 779 927 |
| 151 | 50:26:018 06 09:62 | 1 470 | 5 172 | 0,2% | 5 181 | 7 615 344 | 20,3% | 18,0% | 2 917 138 |
| 152 | 50:26:0180609:61 | 1 560 | 5 172 | -0,3% | 5 156 | 8 043 262 | 20,3% | 18,0% | 3 081 057 |
| 153 | 50:26:0180609:60 | 1 622 | 5 172 | -0,6% | 5 140 | 8 336 896 | 20,3% | 18,0% | 3 193 536 |
| 154 | 50:26:0180609:59 | 1 676 | 5 172 | -0,9% | 5 126 | 8 591 909 | 20,3% | 18,0% | 3 291 222 |
| 155 | 50:26:018 06 09:58 | 2 121 | 5 172 | -2,7% | 5 031 | 10 670 260 | 20,3% | 18,0% | 4 087 356 |
| 156 | 50:26:0180609:57 | 2 011 | 5 172 | -2,3% | 5 052 | 10 160 070 | 20,3% | 18,0% | 3 891 922 |
| 157 | 50:26:018 06 09:56 | 2 106 | 5 172 | -2,7% | 5 034 | 10 600 816 | 20,3% | 18,0% | 4 060 755 |
| 158 | 50:26:018 06 09:55 | 1 827 | 5 172 | -1,6% | 5 091 | 9 301 587 | 20,3% | 18,0% | 3 563 071 |
| 159 | 50:26:0180609:54 | 1 471 | 5 172 | 0,2% | 5 180 | 7 620 110 | 20,3% | 18,0% | 2 918 964 |
| 160 | 50:26:0180609:53 | 1 597 | 5 172 | -0,5% | 5 146 | 8 218 605 | 20,3% | 18,0% | 3 148 224 |
| 161 | 50:26:0180609:52 | 1 570 | 5 172 | -0,4% | 5 153 | 8 090 684 | 20,3% | 18,0% | 3 099 222 |
| 162 | 50:26:0180609:51 | 1 467 | 5 172 | 0,2% | 5 181 | 7 601 045 | 20,3% | 18,0% | 2 911 661 |
| 163 | 50:26:018 06 09:85 | 1 811 | 5 172 | -1,5% | 5 095 | 9 226 618 | 20,3% | 18,0% | 3 534 354 |
| 164 | 50:26:0180609:84 | 1 745 | 5 172 | -1,2% | 5 110 | 8 916 807 | 20,3% | 18,0% | 3 415 678 |
| 165 | 50:26:018 06 09:83 | 1 740 | 5 172 | -1,2% | 5 111 | 8 893 299 | 20,3% | 18,0% | 3 406 672 |
| 166 | 50:26:018 06 09:82 | 2 518 | 5 172 | -4,1% | 4 962 | 12 494 787 | 20,3% | 18,0% | 4 786 261 |
| 167 | 50:26:0180609:81 | 2 034 | 5 172 | -2,4% | 5 048 | 10 266 927 | 20,3% | 18,0% | 3 932 855 |
| 168 | 50:26:0180609:80 | 1 830 | 5 172 | -1,6% | 5 091 | 9 315 638 | 20,3% | 18,0% | 3 568 454 |
| 169 | 50:26:0180609:69 | 1 644 | 5 172 | -0,7% | 5 134 | 8 440 871 | 20,3% | 18,0% | 3 233 365 |
| 170 | 50:26:0180609:68 | 1 768 | 5 172 | -1,3% | 5 105 | 9 024 876 | 20,3% | 18,0% | 3 457 075 |
| 171 | 50:26:0180609:67 | 1 513 | 5 172 | -0,1% | 5 169 | 7 820 048 | 20,3% | 18,0% | 2 995 552 |
| 172 | 50:26:0180609:66 | 1 547 | 5 172 | -0,2% | 5 159 | 7 981 576 | 20,3% | 18,0% | 3 057 427 |
| 173 | 50:26:0180609:65 | 1 598 | 5 172 | -0,5% | 5 146 | 8 223 339 | 20,3% | 18,0% | 3 150 037 |
| 174 | 50:26:0180609:212 | 1 483 | 5 172 | 0,1% | 5 177 | 7 677 281 | 20,3% | 18,0% | 2 940 864 |
| 175 | 50:26:0180609:86; 50:26:0180609:118 | 2 797 | 5 172 | -4,9% | 4 921 | 13 763 049 | 20,3% | 18,0% | 5 272 082 |
| 176 | 50:26:018 06 09:87; 77:18:0180609:117 | 2 500 | 5 172 | -4,0% | 4 965 | 12 412 589 | 20,3% | 18,0% | 4 754 774 |
| 177 | 50:26:0180609:88; | 2 617 | 5 172 | -4,4% | 4 947 | 12 946 042 | 20,3% | 18,0% | 4 959 119 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| № п/п | Кад. № | Площадь, кв. м | Средняя взвешенная стоимость земельного участка общей площадью 1 500 кв. м, руб./кв. м НДС не облагается | Корректировка на площадь участка, % | Скорректированный показатель стоимости, руб./кв. м НДС не облагается | Справедливая стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается | Доля стоимости коммуникаций в стоимости земельного участка % | Доля стоимости обеспеченности подъездной дороги общего пользования с твердым покрытием в стоимости земельного участка % | Стоимость коммуникаций и обеспеченности автодорогой в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 50:26:0180609:225 | | | | | | | | |
| 178 | 50:26:018 06 09:89; 50:26:0180609:226 | 2 666 | 5 172 | -4,5% | 4 940 | 13 168 882 | 20,3% | 18,0% | 5 044 480 |
| 179 | 50:26:018 06 09:90; 50:26:018 06 09:227 | 3 002 | 5 172 | -5,4% | 4 893 | 14 688 431 | 20,3% | 18,0% | 5 626 559 |
| 180 | 50:26:018 06 09:91; 50:26:018 06 09:232 | 2 818 | 5 172 | -4,9% | 4 918 | 13 858 087 | 20,3% | 18,0% | 5 308 487 |
| 181 | 50:26:018 06 09:92 | 1 707 | 5 172 | -1,0% | 5 119 | 8 738 008 | 20,3% | 18,0% | 3 347 186 |
| 182 | 77:18:0180609:156 | 2 608 | 5 172 | -4,3% | 4 948 | 12 905 076 | 20,3% | 18,0% | 4 943 426 |
| 183 | 50:26:0180609:94; 50:26:0180609:230 | 2 732 | 5 172 | -4,7% | 4 930 | 13 468 518 | 20,3% | 18,0% | 5 159 259 |
| 184-185 | 77:18:0180609:327 | 5 318 | 5 172 | -9,6% | 4 674 | 24 856 848 | 20,3% | 18,0% | 9 521 679 |
| 186 | 50:26:018 06 09:97 | 1 512 | 5 172 | -0,1% | 5 169 | 7 815 292 | 20,3% | 18,0% | 2 993 731 |
| **-** | **Итог** | **-** | **-** | **-** | **-** | **1 581 927 568** | **-** | **-** | **605 974 123** |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

Далее приведено распределение стоимости затрат на замещение с выделением распределенной стоимости объектов инфраструктуры приходящего на стоимость инфраструктуры в стоимости земельных участков организованного коттеджного поселка «Каменка «Парк».

$$СС = Сзз - Синфзу,$$

где:

*СС* - справедливая стоимость объекта;

*Сзз* – стоимость замещения объекта оценки с учетом износа; и устареваний;

*Синфзу* – стоимость доли инфраструктуры в общей стоимости земельного участка.

*Табл. 10.12*

**Определение стоимости сооружений инфраструктуры и сетей, не приходящихся на земельные участки (домовладения) организованного коттеджного поселка «Каменка Парк»**

| Наименования оцениваемого объекта | Стоимость замещения с учетом износа и устареваний, руб. с НДС | Стоимость коммуникаций в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС | Стоимость коммуникаций в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС | Стоимость коммуникаций в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС, в разрезе объектов | Стоимость замещения с учетом износа и устареваний, без учета стоимости коммуникаций в составе прав на земельные участки домовладений, руб. с НДС |
|---|---|---|---|---|---|
| Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | 7 058 400 | 605 974 123 | 0,011 | 6 942 834 | 115 566 |
| Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | 24 270 000 | | 0,039 | 23 872 631 | 397 369 |
| Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | 57 334 800 | | 0,093 | 56 396 065 | 938 735 |
| Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | 73 220 400 | | 0,119 | 72 021 573 | 1 198 827 |
| Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | 120 943 200 | | 0,196 | 118 963 014 | 1 980 186 |
| Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 | 1 666 800 | | 0,003 | 1 639 510 | 27 290 |
| Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | 190 204 800 | | 0,309 | 187 090 604 | 3 114 196 |
| Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. | 110 018 400 | | 0,179 | 108 217 084 | 1 801 316 |

| Наименования оцениваемого объекта | Стоимость замещения с учетом износа и устареваний, руб. с НДС | Стоимость коммуникаций в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС | Стоимость коммуникаций в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС | Стоимость коммуникаций в общей стоимости земельного участка, руб. с НДС, в разрезе объектов | Стоимость замещения с учетом износа и устареваний, без учета стоимости коммуникаций в составе прав на земельные участки домовладений, руб. с НДС |
|---|---|---|---|---|---|
| номер 77:18:0180609:148 | | | | | |
| Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | 30 576 000 | | 0,050 | 30 075 383 | 500 617 |
| Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | 391 200 | | 0,001 | 384 795 | 6 405 |
| Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 | 376 800 | | 0,001 | 370 631 | 6 169 |
| **Итог** | **616 060 800** | **-** | **1,00000** | **605 974 123** | **10 086 677** |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*

Итоговая справедливая стоимость комплекса сооружений и сетей инфраструктуры коттеджного поселка «Каменка Парк», без учета в составе прав на коммуникации и объекты инфраструктуры, приходящегося на земельные участки (домовладения) коттеджного поселка составила – 10 086 677 руб. с учетом НДС.

**Заключение о справедливой стоимости Объекта оценки на основе затратного подхода**

Справедливая стоимость представленного к оценке части объектов недвижимого имущества, полученная на основе применения затратного подхода, по состоянию на 03 июня 2022 г. составляет:

*Табл. 10.13*

**Справедливая стоимость части оцениваемого имущества, полученная в рамках затратного подхода**

| № п/п | Наименования оцениваемого объекта | Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода | |
|---|---|---|---|
| | | руб. с учетом НДС | руб. без учета НДС |
| 1 | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | 115 566 | 96 305 |
| 2 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | 397 369 | 331 141 |
| 3 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | 938 735 | 782 279 |
| 4 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | 1 198 827 | 999 023 |
| 5 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | 1 980 186 | 1 650 155 |
| 6 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 | 27 290 | 22 742 |
| 7 | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | 3 114 196 | 2 595 164 |
| 8 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | 1 801 316 | 1 501 096 |
| 9 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая | 500 617 | 417 180 |

| № п/п | Наименования оцениваемого объекта | Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода | |
|---|---|---|---|
| | дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | | |
| 10 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | 6 405 | 5 338 |
| 11 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 | 6 169 | 5 141 |
| | **Итог** | **10 086 677** | **8 405 564** |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*

### 10.2. Определение справедливой стоимости в рамках доходного подхода

**Методология доходного подхода**

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

*Табл. 10.14*

**Выбор метода оценки земельных участков**

| № п/п | Наименование | Описание | Выбор метода |
|---|---|---|---|
| 1 | Метод сравнения продаж | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ.<br>Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков<br>Определение стоимости прав аренды:<br>Аналогично вышеупомянутому | Метод не может быть использован.<br>Недостаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе |
| 2 | Метод выделения | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных ЗУ.<br>Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений<br>Определение стоимости прав аренды:<br>С учетом вышеупомянутой последовательности. | Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах |
| 3 | Метод распределения | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных ЗУ.<br>Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.<br>Определение стоимости прав аренды:<br>С учетом вышеупомянутой последовательности | Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах |
| 4 | Метод капитализации земельной ренты (дохода) | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.<br>Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.<br>Определение стоимости прав аренды:<br>С учетом вышеупомянутой последовательности.<br>Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы | Метод доступен в использовании –в наличие информационная база для определения ставки аренды подобных земельных участков, достаточно информации для вычисления ставки капитализации |
| 5 | Метод остатка | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.<br>Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенной с | Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных |

| № п/п | Наименование | Описание | Выбор метода |
|---|---|---|---|
| | | учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.<br>Определение стоимости прав аренды:<br>С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы | земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации |
| 6 | Метод предполагаемого использования | Определение стоимости:<br>Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.<br>Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.<br>Определение стоимости прав аренды:<br>С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права | Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации |

*Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком*

Учитывая объем данных, представленных Заказчиком, и объем доступной информации, в рамках доходного подхода расчет стоимости земельных участков производился методом капитализации земельной ренты.

**Метод капитализации земельной ренты**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Для застроенных земельных участков или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = (NOI/Ro),$$

где:

*V (C)* – рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе доходного подхода, ден. ед.;

*NOI (ЧОД)* – чистый операционный доход;

*Ro (Кк)* – коэффициент капитализации.

<u>Определение ставки аренды на земельные участки</u>

Для определения арендной ставки на оцениваемые земельные участки оценщик ориентировала на ЗК РФ Статья 39.7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

1. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

2. В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

3. Если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

4. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 настоящего Кодекса, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

5. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, если земельный участок образован в границах застроенной территории, подлежащей развитию, и предоставлен указанному лицу;

2.1) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

3) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

4) в соответствии с пунктом 3 или 4 статьи 39.20 настоящего Кодекса с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

5) с юридическим лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, предоставленных такому юридическому лицу в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства стандартного жилья или договором о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья;

6) с юридическим лицом, заключившим договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья, в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства стандартного жилья такому юридическому лицу в соответствии с данным договором.

В виду того, что оцениваемые земельное участки представляют собой инфраструктуру организованного коттеджного поселка «Каменка Парк», для получения максимальной прибыли, возможно сдать в аренду участки на основании установления арендной платы от величины кадастровой стоимости.

Земельные участки, занятые жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства (за исключением земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, используемых в предпринимательской деятельности), расчётный коэффициент арендной платы составляет 0,3% от кадастровой стоимости, для прочих земельных участков - 1,5% от кадастровой стоимости.

Размер арендной ставки для земельных участков составил 0,3% от кадастровой стоимости (кроме земельного участка с кадастровым номером 77:18:0170408:365), для земельного участка с кадастровым номером 77:18:0170408:365 - 1,5%.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

Единой методики определения ставки капитализации не существует. Оценщик в процессе применения доходного подхода применяет следующий вариант расчета

Расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$Ro = Yon +(-) Yof$$

где

Yon - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Yof - норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Yon = Yrf + Yfm + YL + Yr$$

где

Yon - норма дохода на капитал;

Yrf - безрисковая ставка;

Yfm - премия за риск рынка недвижимости;

YL - премия за риск ликвидности;

Yr - премия за риск управления недвижимостью.

*Определение безрисковой ставки*

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В оценочной практике при использовании метода прямой капитализации в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается рублёвым облигациям, выпущенным федеральным правительством.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял ставку бескупонной доходности ГКО-ОФЗ, равную на дату, близкую к дате оценки, 9,53%[24], по данным сайта Московской Биржи.

*Определение рисков*

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночный уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный доход. Поправка на риск капиталовложений связана с особенностями оцениваемого вида имущества. Например, риск считается низким тогда, когда собственность сдана устойчивому арендатору, имеющему постоянных клиентов, и наоборот.

Расчет риска вложения в недвижимость для объекта недвижимости, приведен в таблице ниже.

*Табл. 10.15*

**Расчет риска вложения в недвижимость**

| № п/п | Вид и наименование риска | 0,5 | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Систематический риск | | | | | | | | | | | |
| 1 | Увеличение числа конкурирующих объектов | | | | | | 1 | | | | |
| 2 | Изменение федерального или местного законодательства | | | | | | 1 | | | | |
| Несистематический риск | | | | | | | | | | | |
| 3 | Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | | | | | | 1 | | | | |
| 4 | Ускоренный износ здания | | | | | | 1 | | | | |
| 5 | Неполучение арендных платежей | | | | | | 1 | | | | |
| 6 | Неэффективный менеджмент | | | | | | 1 | | | | |
| 7 | Криминогенные факторы | | | | | | 1 | | | | |
| 8 | Бизнес риск | | | | | | 1 | | | | |
| 9 | Неправильное оформление договоров аренды | | | | | | 1 | | | | |
| Итоги: | | | | | | | | | | | |
| Количество наблюдений | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 27 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Итого: | | | | | | | | | | | 27 |
| Количество факторов | | | | | | | | | | | 9 |
| Поправка за риск инвестирования в исследуемый объект недвижимости, % | | | | | | | | | | | 3,00% |

*Источник информации: анализ и расчет, проведенные Оценщиком*

24 Источник информации: https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/

*Риск ликвидности*

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$Пликв = (Rб \times L) / Q$$

где:

*П* – премия за ликвидность;

*Rб* - безрисковая ставка;

*L*- период экспозиции (в месяцах);

*Q*- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 9,53%, а типичный срок реализации помещений «Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)» – 11 месяцев [25] (в максимальном значении), риск ликвидности составил 5,88%.

*Риск управления недвижимостью*

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем более специализирована собственность, тем выше риск управления.

*Табл. 10.16*

**Текущая доходность на активном рынке**

| Управление объектом | Премия за инвестиционный менеджмент |
|---|---|
| Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности. | Низкое значение (1%) |
| Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т.п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника. | Значение ниже среднего (2%) |
| Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере. | Среднее значение (3%) |
| Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление. | Значение выше среднего (4%) |
| Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена | Высокое значение (5%) |

*Источник: Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.:2008, стр. 166*

Исходя из определения управления недвижимостью премия за риск управления недвижимостью, приведенных данных, Оценщик счел, принять на уровне от 1,0%.

25 Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2748-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2022-goda

*Табл. 10.17*

**Расчет коэффициента капитализации**

| Наименование | Значение |
|---|---|
| Функциональное назначение | Земельный участок |
| Безрисковая ставка | 9,53% |
| Премия за риск рынка недвижимости | 3,00% |
| Премия за риск управления недвижимостью | 1,00% |
| Премия за риск ликвидности | 8,74% |
| **Ставка капитализации** | **22,27%** |

*Источник: Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.:2008, стр. 166*

**Расчет справедливой стоимости земельных участков методом капитализации земельной ренты**

Далее приведен расчет справедливой стоимости оцениваемых земельных участков методом капитализации земельной ренты.

*Табл. 10.18*

**Расчет справедливой стоимости земельных участков в рамках доходного подхода**

| № п/п | Кадастровый номер | Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | Корректирующий коэффициент, при предоставление земельного участка по заключенному договору аренды на основании пункта 5 ст. 39.7 ЗК РФ, % | Ставка арендной платы, руб./год | Ставка капитализации | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок: 50:21:0050402:214 | 10 416 886,00 | 0,3 | 31 250,66 | 22,27% | 140 327 |
| 2 | Земельный участок: 50:26:0180609:100 | 42 743 205,48 | 0,3 | 128 229,62 | 22,27% | 575 799 |
| 3 | Земельный участок: 50:26:0180609:101 | 7 136 163,84 | 0,3 | 21 408,49 | 22,27% | 96 132 |
| 4 | Земельный участок: 50:26:0180609:102 | 21 839 486,40 | 0,3 | 65 518,46 | 22,27% | 294 202 |
| 5 | Земельный участок: 77:18:0180609:760 | 6 798 731,20 | 0,3 | 20 396,19 | 22,27% | 91 587 |
| 6 | Земельный участок: 77:18:0180609:761 | 758 515,16 | 0,3 | 2 275,55 | 22,27% | 10 218 |
| 7 | Земельный участок: 77:18:0180609:762 | 558 104,80 | 0,3 | 1 674,31 | 22,27% | 7 518 |
| 8 | Земельный участок: 77:18:0180609:763 | 933 557,12 | 0,3 | 2 800,67 | 22,27% | 12 576 |
| 9 | Земельный участок: 77:18:0180609:764 | 1 240 514,76 | 0,3 | 3 721,54 | 22,27% | 16 711 |
| 10 | Земельный участок: 77:18:0180609:765 | 2 798 134,52 | 0,3 | 8 394,40 | 22,27% | 37 694 |
| 11 | Земельный участок: 77:18:0180609:766 | 1 128 893,80 | 0,3 | 3 386,68 | 22,27% | 15 207 |
| 12 | Земельный участок: 50:26:0180609:104 | 4 665 540,08 | 0,3 | 13 996,62 | 22,27% | 62 850 |
| 13 | Земельный участок: 50:26:0180609:236 | 3 240 331,97 | 0,3 | 9 721,00 | 22,27% | 43 651 |
| 14 | Земельный участок: 50:26:0180609:242 | 38 870 674,02 | 0,3 | 116 612,02 | 22,27% | 523 632 |
| 15 | Земельный участок: 50:26:0180609:99 | 50 312 549,27 | 0,3 | 150 937,65 | 22,27% | 677 767 |
| 16 | Земельный участок: 77:18:0180609:129 | 89 263 903,86 | 0,3 | 267 791,71 | 22,27% | 1 202 485 |
| 17 | Земельный участок: 77:18:0180609:130 | 18 946 868,40 | 0,3 | 56 840,61 | 22,27% | 255 236 |
| 18 | Земельный участок: 50:21:0000000:36382 | 8 312 333,00 | 0,3 | 24 937,00 | 22,27% | 111 976 |
| 19 | Земельный участок: 50:21:0000000:36383 | 33 451 631,00 | 0,3 | 100 354,89 | 22,27% | 450 631 |
| 20 | Земельный участок: 50:26:0170408:360 | 37 877 706,00 | 0,3 | 113 633,12 | 22,27% | 510 255 |
| 21 | Земельный участок: 50:26:0170408:272 | 16 632 470,40 | 0,3 | 49 897,41 | 22,27% | 224 058 |

| № п/п | Кадастровый номер | Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | Корректирующий коэффициент, при предоставление земельного участка по заключенному договору аренды на основании пункта 5 ст. 39.7 ЗК РФ, % | Ставка арендной платы, руб./год | Ставка капитализации | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22 | Земельный участок: 77:18:0170408:364 | 7 118 742,00 | 0,3 | 21 356,23 | 22,27% | 95 897 |
| 23 | Земельный участок: 77:18:0170408:365 | 34 026,85 | 1,5 | 510,40 | 22,27% | 2 292 |
| 24 | Земельный участок: 50:26:170408:274 | 4 008 994,00 | 0,3 | 12 026,98 | 22,27% | 54 006 |
| **Итог** | | | | | | **5 512 708** |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

### Заключение о справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Справедливая стоимость представленного к оценке части недвижимого имущества, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 03 июня 2022 г. составляет:

*Табл. 10.19*

**Справедливая стоимость части оцениваемого имущества, полученная в рамках доходного подхода**

| № п/п | Кадастровый номер | Справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается) |
|---|---|---|
| 1 | Земельный участок: 50:21:0050402:214 | 140 327 |
| 2 | Земельный участок: 50:26:0180609:100 | 575 799 |
| 3 | Земельный участок: 50:26:0180609:101 | 96 132 |
| 4 | Земельный участок: 50:26:0180609:102 | 294 202 |
| 5 | Земельный участок: 77:18:0180609:760 | 91 587 |
| 6 | Земельный участок: 77:18:0180609:761 | 10 218 |
| 7 | Земельный участок: 77:18:0180609:762 | 7 518 |
| 8 | Земельный участок: 77:18:0180609:763 | 12 576 |
| 9 | Земельный участок: 77:18:0180609:764 | 16 711 |
| 10 | Земельный участок: 77:18:0180609:765 | 37 694 |
| 11 | Земельный участок: 77:18:0180609:766 | 15 207 |
| 12 | Земельный участок: 50:26:0180609:104 | 62 850 |
| 13 | Земельный участок: 50:26:0180609:236 | 43 651 |
| 14 | Земельный участок: 50:26:0180609:242 | 523 632 |
| 15 | Земельный участок: 50:26:0180609:99 | 677 767 |
| 16 | Земельный участок: 77:18:0180609:129 | 1 202 485 |
| 17 | Земельный участок: 77:18:0180609:130 | 255 236 |
| 18 | Земельный участок: 50:21:0000000:36382 | 111 976 |
| 19 | Земельный участок: 50:21:0000000:36383 | 450 631 |
| 20 | Земельный участок: 50:26:0170408:360 | 510 255 |
| 21 | Земельный участок: 50:26:0170408:272 | 224 058 |
| 22 | Земельный участок: 77:18:0170408:364 | 95 897 |
| 23 | Земельный участок: 77:18:0170408:365 | 2 292 |
| 24 | Земельный участок: 50:26:170408:274 | 54 006 |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование (Обобщение) результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта (-ов) на основе доходного подхода.

При оценке объекта недвижимости оценщиками были применены сравнительный и доходный подход (справочно) к оценке справедливой стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным сравнительным и доходным подходами. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине справедливой стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Расчет объекта оценки выполнен:

- Для земельных участков в рамках доходного подхода, вес принят равным 1,00.
- Для сооружений и сетей в рамках затратного подхода, вес принят равным 1,00.

*Табл. 11.1*

**Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки, полученные различными подходами**

| № п/п | Наименование объекта | Результаты расчетов справедливой стоимости объекта оценки по подходам с учетом НДС, руб. | | | | | | Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб. (округленно) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Затратный подход | Коэффициент весомости по затратному подходу | Сравнительный подход | Коэффициент весомости по сравнительному подходу | Доходный подход | Коэффициент весомости по доходному подходу | |
| 1 | Земельный участок: 50:21:0050402:214 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 140 327 | 1,0 | 140 000 |
| 2 | Земельный участок: 50:26:0180609:100 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 575 799 | 1,0 | 576 000 |
| 3 | Земельный участок: 50:26:0180609:101 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 96 132 | 1,0 | 96 000 |
| 4 | Земельный участок: 50:26:0180609:102 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 294 202 | 1,0 | 294 000 |
| 5 | Земельный участок: 77:18:0180609:760 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 91 587 | 1,0 | 92 000 |
| 6 | Земельный участок: 77:18:0180609:761 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 10 218 | 1,0 | 10 000 |
| 7 | Земельный участок: 77:18:0180609:762 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 7 518 | 1,0 | 8 000 |
| 8 | Земельный участок: 77:18:0180609:763 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 12 576 | 1,0 | 13 000 |
| 9 | Земельный участок: 77:18:0180609:764 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 16 711 | 1,0 | 17 000 |
| 10 | Земельный участок: 77:18:0180609:765 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 37 694 | 1,0 | 38 000 |
| 11 | Земельный участок: 77:18:0180609:766 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 15 207 | 1,0 | 15 000 |
| 12 | Земельный участок: 50:26:0180609:104 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 62 850 | 1,0 | 63 000 |

| № п/п | Наименование объекта | Результаты расчетов справедливой стоимости объекта оценки по подходам с учетом НДС, руб. | | | | | | Итоговая справедливая |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | Земельный участок: 50:26:0180609:236 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 43 651 | 1,0 | 44 000 |
| 14 | Земельный участок: 50:26:0180609:242 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 523 632 | 1,0 | 524 000 |
| 15 | Земельный участок: 50:26:0180609:99 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 677 767 | 1,0 | 678 000 |
| 16 | Земельный участок: 77:18:0180609:129 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 1 202 485 | 1,0 | 1 202 000 |
| 17 | Земельный участок: 77:18:0180609:130 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 255 236 | 1,0 | 255 000 |
| 18 | Земельный участок: 50:21:0000000:36382 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 111 976 | 1,0 | 112 000 |
| 19 | Земельный участок: 50:21:0000000:36383 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 450 631 | 1,0 | 451 000 |
| 20 | Земельный участок: 50:26:0170408:360 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 510 255 | 1,0 | 510 000 |
| 21 | Земельный участок: 50:26:0170408:272 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 224 058 | 1,0 | 224 000 |
| 22 | Земельный участок: 77:18:0170408:364 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 95 897 | 1,0 | 96 000 |
| 23 | Земельный участок: 77:18:0170408:365 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 2 292 | 1,0 | 2 000 |
| 24 | Земельный участок: 50:26:170408:274 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 54 006 | 1,0 | 54 000 |
| 25 | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | 115 566 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 116 000 |
| 26 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); | 397 369 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 397 000 |


e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

| № п/п | Наименование объекта | Результаты расчетов справедливой стоимости объекта оценки по подходам с учетом НДС, руб. | | | | | | Итоговая справедливая |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | кад. номер 77:18:0180609:268 | | | | | | | |
| 27 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | 938 735 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 939 000 |
| 28 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | 1 198 827 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 1 199 000 |
| 29 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | 1 980 186 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 1 980 000 |
| 30 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 | 27 290 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 27 000 |
| 31 | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | 3 114 196 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 3 114 000 |
| 32 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | 1 801 316 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 1 801 000 |
| 33 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | 500 617 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 501 000 |
| 34 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | 6 405 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 6 000 |
| 35 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 | 6 169 | 1,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | не применялся, обоснованный отказ | 0,0 | 6 000 |

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки составляет:

*Табл. 11.2*

**Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки[26]**

| № п/п | Наименование объекта | Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб. | Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|
| 1 | Земельный участок: 50:21:0050402:214 | 140 000 | 140 000 |
| 2 | Земельный участок: 50:26:0180609:100 | 576 000 | 576 000 |
| 3 | Земельный участок: 50:26:0180609:101 | 96 000 | 96 000 |
| 4 | Земельный участок: 50:26:0180609:102 | 294 000 | 294 000 |
| 5 | Земельный участок: 77:18:0180609:760 | 92 000 | 92 000 |
| 6 | Земельный участок: 77:18:0180609:761 | 10 000 | 10 000 |
| 7 | Земельный участок: 77:18:0180609:762 | 8 000 | 8 000 |
| 8 | Земельный участок: 77:18:0180609:763 | 13 000 | 13 000 |
| 9 | Земельный участок: 77:18:0180609:764 | 17 000 | 17 000 |
| 10 | Земельный участок: 77:18:0180609:765 | 38 000 | 38 000 |
| 11 | Земельный участок: 77:18:0180609:766 | 15 000 | 15 000 |
| 12 | Земельный участок: 50:26:0180609:104 | 63 000 | 63 000 |
| 13 | Земельный участок: 50:26:0180609:236 | 44 000 | 44 000 |
| 14 | Земельный участок: 50:26:0180609:242 | 524 000 | 524 000 |
| 15 | Земельный участок: 50:26:0180609:99 | 678 000 | 678 000 |
| 16 | Земельный участок: 77:18:0180609:129 | 1 202 000 | 1 202 000 |
| 17 | Земельный участок: 77:18:0180609:130 | 255 000 | 255 000 |
| 18 | Земельный участок: 50:21:0000000:36382 | 112 000 | 112 000 |
| 19 | Земельный участок: 50:21:0000000:36383 | 451 000 | 451 000 |
| 20 | Земельный участок: 50:26:0170408:360 | 510 000 | 510 000 |
| 21 | Земельный участок: 50:26:0170408:272 | 224 000 | 224 000 |
| 22 | Земельный участок: 77:18:0170408:364 | 96 000 | 96 000 |
| 23 | Земельный участок: 77:18:0170408:365 | 2 000 | 2 000 |
| 24 | Земельный участок: 50:26:170408:274 | 54 000 | 54 000 |
| 25 | Недвижимое имущество: Въездная группа - 1-этажное строение кад. Номер 77:18:0180609:323 | 116 000 | 96 667 |
| 26 | Недвижимое имущество: газопровод для газификации «Природный парк «Каменка» (распределительный газопровод среднего давления Р меньше или равно 0,1 МПа, ГРПБ); кад. номер 77:18:0180609:268 | 397 000 | 330 833 |
| 27 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для хозяйственно-бытовой канализации с сетями канализации хозяйственно-бытовых стоков «Биокомпакт 200», кад. номер 77:18:0180609:158 | 939 000 | 782 500 |
| 28 | Недвижимое имущество: сети водоснабжения, кад. Номер 77:18:0000000:37682 | 1 199 000 | 999 167 |
| 29 | Недвижимое имущество: сети канализации хозяйственно-бытовых стоков, кад. номер 77:18:0000000:37683 | 1 980 000 | 1 650 000 |
| 30 | Недвижимое имущество: сети освещения, кад. номер 77:18:0000000:37681 | 27 000 | 22 500 |
| 31 | Недвижимое имущество: сети дождевой канализации, кад. номер 77:18:0000000:37684 | 3 114 000 | 2 595 000 |
| 32 | Недвижимое имущество: локальные очистные сооружения для дождевой канализации с сетями канализации дождевых стоков «Аквас-6», кад. номер 77:18:0180609:148 | 1 801 000 | 1 500 833 |
| 33 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0000000:38418 | 501 000 | 417 500 |

26 НДС при продаже прав собственности земельного участка не облагается. Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, ГЛ. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков не облагаются НДС.

| № п/п | Наименование объекта | Итоговая справедливая стоимость с учетом НДС, руб. | Итоговая справедливая стоимость без учета НДС, руб. |
|---|---|---|---|
| 34 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:696 | 6 000 | 5 000 |
| 35 | Недвижимое имущество: Сооружение «Внутрипоселковая дорожная сеть», кадастровый номер 77:18:0180609:695 | 6 000 | 5 000 |
| **-** | **Итог** | **15 600 000** | **13 919 000** |

*Источник информации: расчеты Оценщика*



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

1. Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

2. Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а также не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

4. Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

6. У оценщика, подписавшего данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщик выступал в качестве беспристрастного консультанта.

7. С учетом опыта оценщика, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

8. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

9. Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- Федеральным законом от 03.07.2015 "Об оценочной деятельности в РФ", № 135-ФЗ, № 143-ФЗ;
- системой нормативных документов Саморегулируемой организация оценщиков "СОЮЗ";
- профессиональной практикой и указанной в соответствующих разделах справочной и профессиональной литературой.

10. Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

11. Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата.

Все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (см. Приложение 1. Копии документов, подтверждающих правомочие проведения оценки).

Дипломированный оценщик
член Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков "СОЮЗ"
(свидетельство № С-1066 от 31.08.2021)
**Громченко В.Б.**

06 июня 2022 г.

# 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

## 13.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I–II // Федеральный закон № 15 – ФЗ от 26 января 1996 г.

2. Федеральный закон Российской Федерации "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 03.07.2015.

3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).

4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).

5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611).

## 13.2. Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. – М.: РУТИ, 1995.

2. "Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2019

3. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020.

4. "Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020

5. Internet-ресурсы.

## 13.3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

3. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.

4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. пособие / Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.

7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

## 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 865676

Настоящий диплом выдан Громченко Владимиру Борисовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 ноября 2012 г. по 26 апреля 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московский финансово-промышленный университет „Синергия" (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по дополнительной профессиональной программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 апреля 2013 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Громченко Владимиру Борисовичу (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии (директор)

Город Москва 2013

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0197

Томск, МПФ, Москва, 2011, «А»

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019913-1 «31» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Громченко Владимиру Борисовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «31» мая 2021 г. № 201

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «31» мая 2024 г.

013067 - КА1



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru

СОЮЗ

Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Громченко Владимир Борисович

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № **С-1066**

Дата выдачи **31.08.2021**

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»

И.П. Зык

**ПОЛИС № 0991R/776/90093/21**
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 3 июня 2021 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/90093/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВЩИК | **АО «АльфаСтрахование»**<br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593.<br>БИК 044525593. |
| СТРАХОВАТЕЛЬ | **Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Финансовых Консультаций «Экспертиза» (ООО "АФК " Экспертиза")**<br>107113, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Сокольники, ул. Маленковская,д.14, к. 3, этаж 1, помещ.4, комната 1, офис В-01<br>ИНН 7707682311<br>КПП 771801001<br>ОГРН 5087746537137 |
| ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД | Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **24 июня 2021 г.** и действует по 23 часа 59 минут **23 июня 2022 г.** включительно.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 24 июня 2021 г. |
| СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. | **Страховая сумма составляет: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек)**<br>**Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)**<br>*Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы* |
| ФРАНШИЗА | Франшиза не установлена (отсутствует) |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ | Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования. |
| СТРАХОВОЙ РИСК | Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате:<br>А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что:<br>- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;<br>- действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 24 июня 2021 г. по 23 июня 2022 г. (обе даты включительно);<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 24 июня 2021 г. по 23 июня 2022 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора. |
| ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ | Российская Федерация. |

| СТРАХОВАТЕЛЬ: | СТРАХОВЩИК: |
|---|---|
| **Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Финансовых Консультаций «Экспертиза» (ООО "АФК " Экспертиза")** | **АО "АльфаСтрахование"** |
| в лице Генерального директора Громыко Владимира Борисовича, действующего на основании Устава | в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01 апреля 2020 г. |

Абсолют Страхование

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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

# ПОЛИС № 022-073-007979/21
## страхования ответственности оценщика

***Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007979/21 от 28.12.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.***
***Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.***

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | ***Громченко Владимир Борисович*** |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | ***г. Москва, ул. Молостовых, д. 11, корп. 2, кв. 341*** |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | ***300 000 (Триста тысяч) рублей*** |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | ***300 000 (Триста тысяч) рублей*** |
| ФРАНШИЗА: | *Не установлена* |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | *Единовременно, безналичным платежом.*<br>*Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.*<br>*В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.* |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | ***с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.*** |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | *Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | *Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.*<br>*Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:*<br>*1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;*<br>*2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.*<br>*Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);*<br>*3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.*<br>*Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.* |

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

_____(Потапова Е.Ю.)
*М.П.*
*«28» декабря 2021г.*

***Страхователь:***
***Громченко Владимир Борисович***

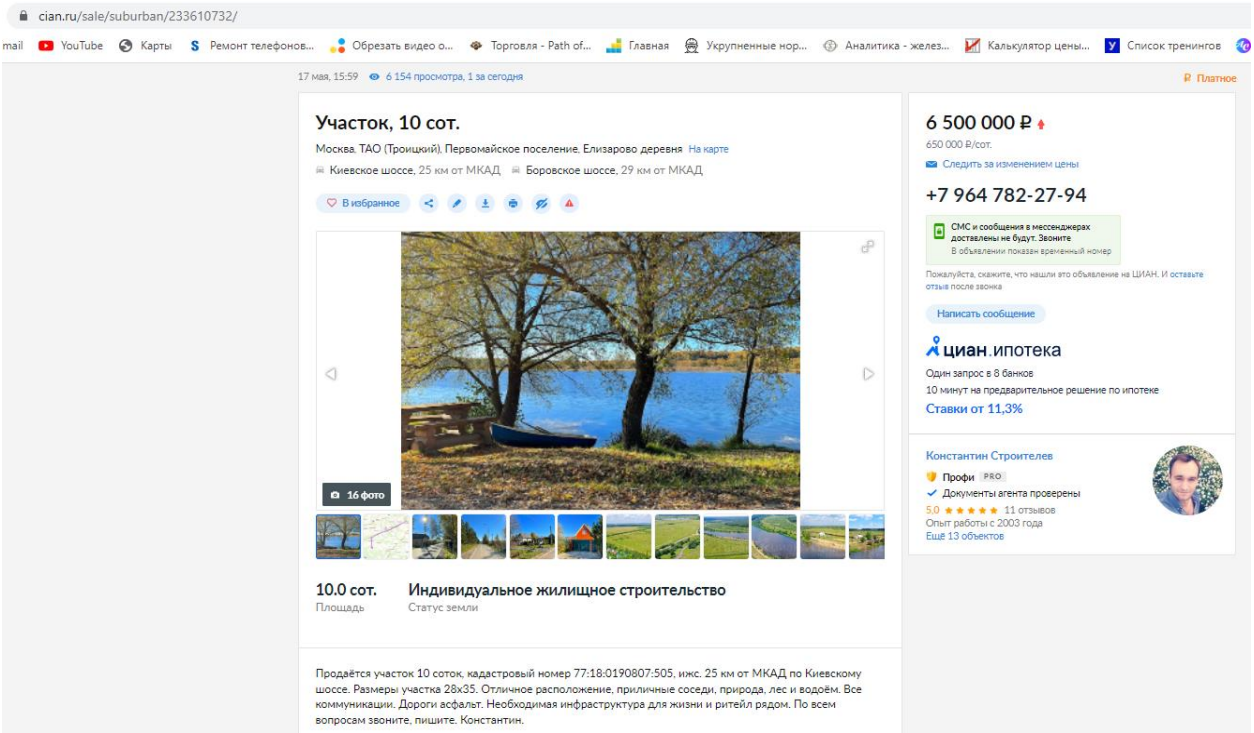
_____(Громченко В.Б.)

*«28» декабря 2021г.*

# 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

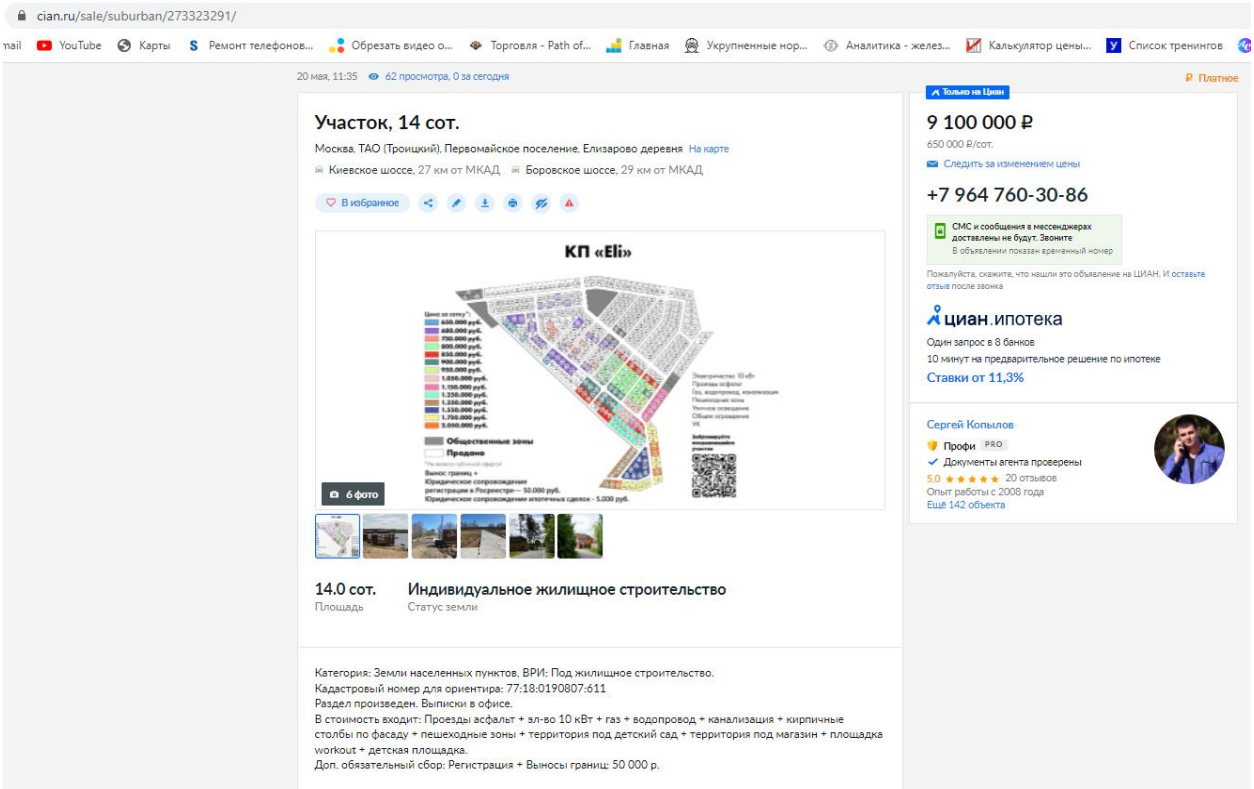
## Объекты-аналоги земельных участков

### Аналог №1



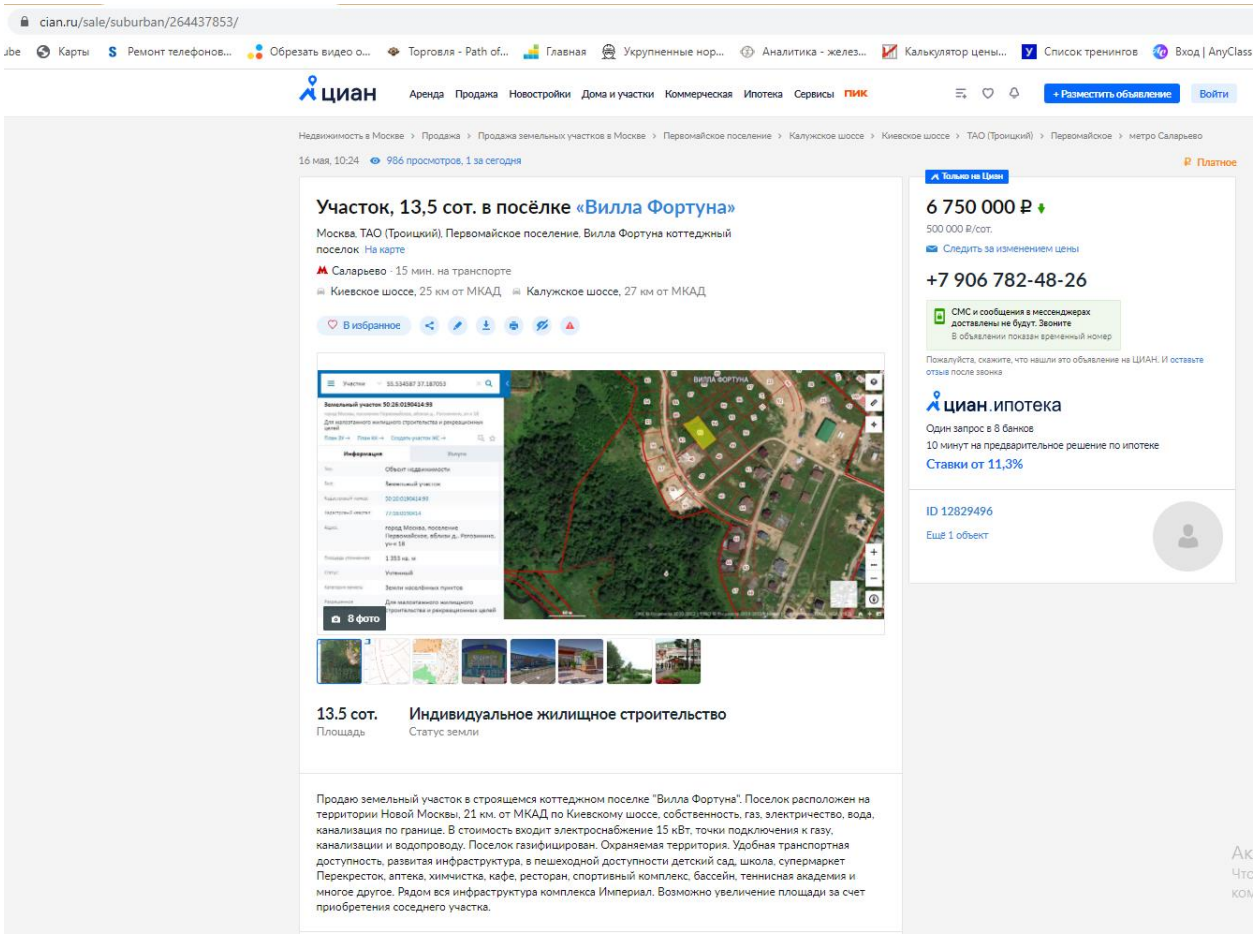

*Источник информации: https://www.cian.ru/sale/suburban/233610732/*

### Аналог №2



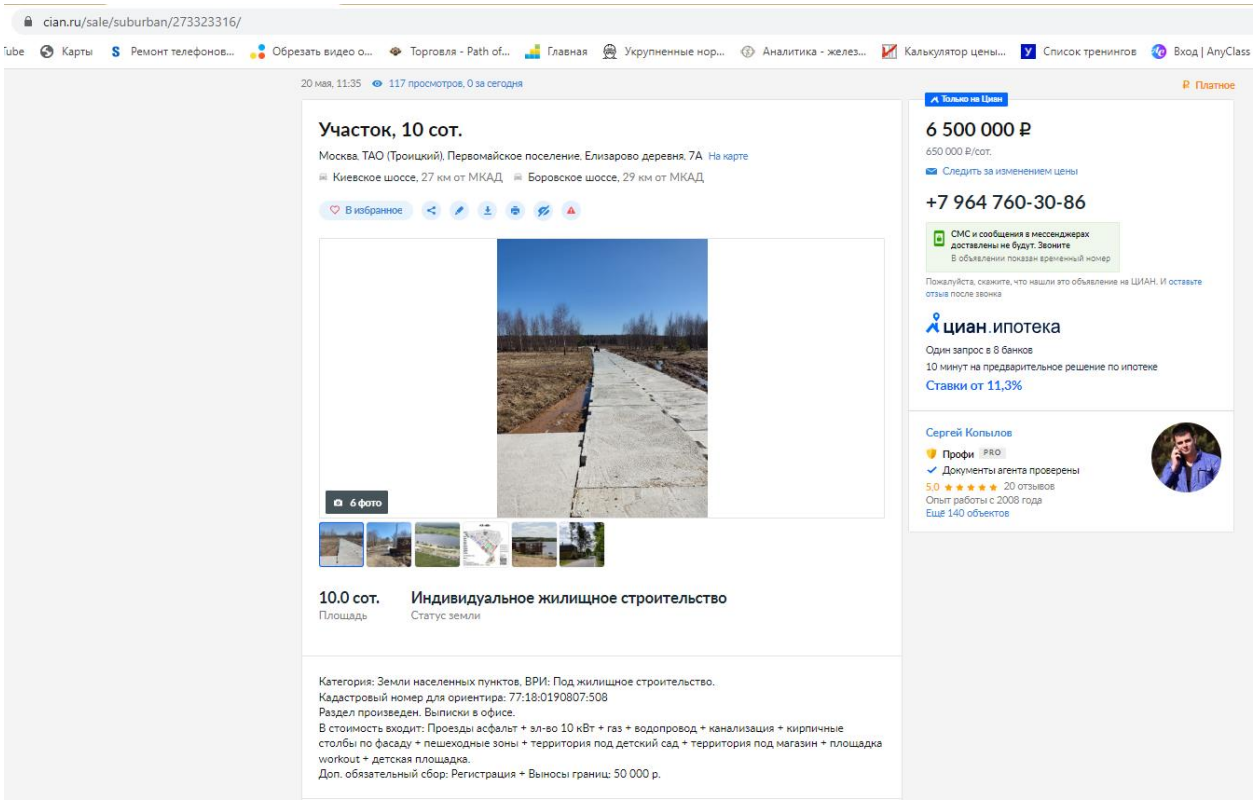

*Источник информации: https://www.cian.ru/sale/suburban/273323291/*

## Аналог №3




*Источник информации: https://www.cian.ru/sale/suburban/264437853/*

## Аналог №4




*Источник информации: https://www.cian.ru/sale/suburban/273323316/*

## Аналоги, используемые в рамках затратного подхода

### ПРАЧЕЧНЫЕ

| ПРАЧЕЧНАЯ | | | | Этажность: 1 | | КС-1 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruБ3.02.009.0001 | | до 1000 | | *Premium | РУБ. на 10 м3 | 75 268 |
| ruБ3.02.009.0002 | | до 1000 | | *Econom | РУБ. на 10 м3 | 53 826 |

77

### ПРОХОДНЫЕ, КПП

| КОНТРОЛЬНО - ПРОПУСКНЫЕ ПУНКТЫ | | | | Этажность: 1 | | КС-1 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**<br>ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутобетонный / железобетонный<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные<br>ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные | | | КРОВЛЯ - Два слоя рулонная<br>ПОЛЫ - Бетонные / деревянные<br>ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Простая<br>ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Простая | | | |
| Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruБ3.02.010.0001 | ПРОХОДНЫЕ / КПП | *до 100 | | Econom | РУБ. на 1 м3 | 10 495 |
| ruБ3.02.010.0002 | | *до 500 | | Econom | РУБ. на 1 м3 | 9 126 |

| | ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛЯ | ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ | СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ruБ3.02.010.0001 | 944,5 | | 1364,3 | 419,8 | 1259,3 | 839,6 | | 2834,2 | 629,7 | 209,9 | 839,6 | | 314,8 | 314,8 | 419,8 | 104,9 | | 10495,0 |
| | *9,00%* | | *13,00%* | *4,00%* | *12,00%* | *8,00%* | | *27,00%* | *6,00%* | *2,00%* | *8,00%* | | *3,00%* | *3,00%* | *4,00%* | *1,00%* | | *100,00%* |
| ruБ3.02.010.0002 | 821,30 | | 1186,33 | 365,02 | 1095,07 | 730,03 | | 2464,41 | 547,53 | 182,49 | 730,03 | | 273,76 | 273,76 | 365,02 | 91,25 | | 9126,00 |
| | *9,00%* | | *13,00%* | *4,00%* | *12,00%* | *8,00%* | | *27,00%* | *6,00%* | *2,00%* | *8,00%* | | *3,00%* | *3,00%* | *4,00%* | *1,00%* | | *100,00%* |

устройства территории

*Источник информации: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Благоустройство территорий. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г., стр. 77*

| СТАНЦИЯ БИОЛОГИЧЕСКОЙ ОЧИСТКИ | | | | | | КС-8 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**<br>- Состав сооружений: здание решеток, горизонтальные песколовки, двухъярусные отстойники, здание блока биофильтров с хлораторной, насосной, котельной и вспомогательными помещениями / вторичный отстойник / иловые и песковые площадки / открытый склад угля / коммуникации<br>ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный<br>СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные | | | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные<br>КРОВЛЯ - Минераловатные плиты / два слоя рулонная<br>ПОЛЫ - Керамическая плитка / линолеум / цементные<br>ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Песколовки, отстойники и биофильтры, распределительная камера, каналы, ершовый смеситель, баки - железобетонные. Труба стальная на цоколе из кирпича. Трубопроводы - стальные. Имеется котел с площадью нагрева 19.8 м2. Загрузка биофильтров из гравия | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruИ3.07.049.0003 | Производительностью 200 м3/сутки<br>Здание блока фильтров: земляные работы - 1.00 % / каменные конструкции - 13.00 % / бетонные и железобетонные конструкции - 12.00 % / биофильтр - 13.00 % / проемы - 3.00 % / полы - 1.00 % / кровля - 6.00 % / отделочные работы - 1.00 % / разные работы - 4.00 % сантехнические работы и электроосвещение - 5.00 % / тепломеханическая часть котельной - 2.00 % / трубопроводы стальные - 3.00 % / загрузка фильтров - 15.00 % / здание решеток - 3.00 % / песколовка - 1.00 % / двухярусный отстойник - 10.00 % / вторичный отстойник - 1.00 % / иловые площадки - 1.00 % / лотки, каналы, колодцы, теплотрасса и др. - 4.00 % / ограждение, лестницы - 1.00 % | | | | РУБ. на 1 сооружение | 53 713 137 |
| ruИ3.07.049.0004 | Производительностью 400 м3/сутки<br>Здание блока фильтров: земляные работы - 1.00 % / каменные конструкции - 13.00 % / бетонные и железобетонные конструкции - 11.00 % / биофильтр - 12.00 % / проемы - 3.00 % / полы - 1.00 % / кровля - 5.00 % / отделочные работы - 1.00 % / разные работы - 4.00 % сантехнические работы и электроосвещение - 5.00 % / тепломеханическая часть котельной - 2.00 % / трубопроводы стальные - 3.00 % / загрузка фильтров - 14.00 % / здание решеток - 3.00 % / песколовка - 1.00 % / двухярусный отстойник - 12.00 % / вторичный отстойник - 3.00 % / иловые площадки - 1.00 % / лотки, каналы, колодцы, теплотрасса и др. - 3.00 % / ограждение, лестницы - 2.00 % | | | | РУБ. на 1 сооружение | 56 535 502 |
| ruИ3.07.049.0005 | Производительностью 700 м3/сутки<br>Здание блока фильтров: земляные работы - 1.00 % / каменные конструкции - 6.00 % / бетонные и железобетонные конструкции - 18.00 % / биофильтр - 14.00 % / проемы - 4.00 % / полы - 1.00 % / кровля - 5.00 % / отделочные работы - 1.00 % / разные работы - 2.00 % сантехнические работы и электроосвещение - 5.00 % / тепломеханическая часть котельной - 2.00 % / трубопроводы стальные - 3.00 % / загрузка фильтров - 20.00 % / здание решеток - 1.00 % / песколовка - 1.00 % / двухярусный отстойник - 8.00 % / вторичный отстойник - 2.00 % / иловые площадки - 1.00 % / лотки, каналы, колодцы, теплотрасса и др. - 3.00 % / ограждение, лестницы - 2.00 % | | | | РУБ. на 1 сооружение | 81 583 992 |

Сооружения городской инфраструктуры

3.

220

Дополнительные комментарии и модификаторы к объектам — Техническая часть к разделу →

* Отличающийся параметр в группе

СООРУЖЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ 2020
для условий строительства в Московской области, Россия

*Источник информации: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г., стр. 220*

© КО-ИНВЕСТ 2020

| СЕТИ ВОДОПРОВОДА ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ | | | | | | КС-8а |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**<br>- Для сельских населенных пунктов | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruИЗ.07.050.0241 | Диаметром, мм: до 100 | | | | РУБ. на 1 м | 12 818 |
| ruИЗ.07.050.0242 | Диаметром, мм: 101 - 150 | | | | РУБ. на 1 м | 16 317 |
| ruИЗ.07.050.0243 | Диаметром, мм: 151 - 200 | | | | РУБ. на 1 м | 19 906 |
| ruИЗ.07.050.0244 | Диаметром, мм: 201 - 250 | | | | РУБ. на 1 м | 23 562 |
| ruИЗ.07.050.0245 | Диаметром, мм: 251 - 300 | | | | РУБ. на 1 м | 27 397 |
| ruИЗ.07.050.0246 | Диаметром, мм: 301 - 350 | | | | РУБ. на 1 м | 31 115 |
| ruИЗ.07.050.0247 | Диаметром, мм: 351 - 400 | | | | РУБ. на 1 м | 34 907 |
| ruИЗ.07.050.0248 | Диаметром, мм: 401 - 450 | | | | РУБ. на 1 м | 38 824 |
| ruИЗ.07.050.0249 | Диаметром, мм: 451 - 500 | | | | РУБ. на 1 м | 42 806 |
| ruИЗ.07.050.0250 | Диаметром, мм: 501 - 600 | | | | РУБ. на 1 м | 50 890 |
| ruИЗ.07.050.0251 | Диаметром, мм: 601 - 700 | | | | РУБ. на 1 м | 56 177 |
| ruИЗ.07.050.0252 | Диаметром, мм: 701 - 800 | | | | РУБ. на 1 м | 61 280 |
| ruИЗ.07.050.0253 | Диаметром, мм: 801 - 900 | | | | РУБ. на 1 м | 65 534 |
| ruИЗ.07.050.0254 | Диаметром, мм: 901 - 1000 | | | | РУБ. на 1 м | 69 731 |
| ruИЗ.07.050.0255 | Диаметром, мм: 1001 - 1100 | | | | РУБ. на 1 м | 74 267 |
| ruИЗ.07.050.0256 | Диаметром, мм: 1101 - 1200 | | | | РУБ. на 1 м | 79 085 |
| ruИЗ.07.050.0257 | Диаметром, мм: 1201 - 1300 | | | | РУБ. на 1 м | 84 184 |
| ruИЗ.07.050.0258 | Диаметром, мм: 1301 - 1400 | | | | РУБ. на 1 м | 89 561 |
| ruИЗ.07.050.0259 | Диаметром, мм: 1401 - 1500 | | | | РУБ. на 1 м | 95 218 |
| ruИЗ.07.050.0260 | Диаметром, мм: 1501 - 1600 | | | | РУБ. на 1 м | 101 155 |
| ruИЗ.07.050.0261 | Диаметром, мм: 1601 - 1700 | | | | РУБ. на 1 м | 107 371 |
| ruИЗ.07.050.0262 | Диаметром, мм: 1701 - 1800 | | | | РУБ. на 1 м | 113 867 |
| ruИЗ.07.050.0263 | Диаметром, мм: 1801 - 1900 | | | | РУБ. на 1 м | 120 642 |
| ruИЗ.07.050.0264 | Диаметром, мм: 1901 - 2000 | | | | РУБ. на 1 м | 127 696 |

202

*Источник информации: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г., стр. 202*

© КО-ИНВЕСТ 2020

212

| СЕТИ КАНАЛИЗАЦИИ ИЗ ПОЛИЭТИЛЕНОВЫХ ТРУБ | | | | | | КС-8а |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**<br>- Для сельских населенных пунктов | | | | | | |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruИ3.07.051.0240 | Диаметром, мм: до 100 | | | | РУБ. на 1 м | 11 189 |
| ruИ3.07.051.0241 | Диаметром, мм: 101 - 150 | | | | РУБ. на 1 м | 14 408 |
| ruИ3.07.051.0242 | Диаметром, мм: 151 - 200 | | | | РУБ. на 1 м | 17 736 |
| ruИ3.07.051.0243 | Диаметром, мм: 201 - 250 | | | | РУБ. на 1 м | 22 032 |
| ruИ3.07.051.0244 | Диаметром, мм: 251 - 300 | | | | РУБ. на 1 м | 27 009 |
| ruИ3.07.051.0245 | Диаметром, мм: 301 - 350 | | | | РУБ. на 1 м | 32 472 |
| ruИ3.07.051.0246 | Диаметром, мм: 351 - 400 | | | | РУБ. на 1 м | 36 701 |
| ruИ3.07.051.0247 | Диаметром, мм: 401 - 450 | | | | РУБ. на 1 м | 39 459 |
| ruИ3.07.051.0248 | Диаметром, мм: 451 - 500 | | | | РУБ. на 1 м | 46 219 |
| ruИ3.07.051.0249 | Диаметром, мм: 501 - 550 | | | | РУБ. на 1 м | 49 544 |
| ruИ3.07.051.0250 | Диаметром, мм: 551 - 600 | | | | РУБ. на 1 м | 55 636 |
| ruИ3.07.051.0251 | Диаметром, мм: 601 - 650 | | | | РУБ. на 1 м | 62 738 |
| ruИ3.07.051.0252 | Диаметром, мм: 651 - 700 | | | | РУБ. на 1 м | 68 537 |
| ruИ3.07.051.0253 | Диаметром, мм: 701 - 750 | | | | РУБ. на 1 м | 74 582 |
| ruИ3.07.051.0254 | Диаметром, мм: 751 - 800 | | | | РУБ. на 1 м | 80 691 |
| ruИ3.07.051.0255 | Диаметром, мм: 801 - 850 | | | | РУБ. на 1 м | 85 762 |
| ruИ3.07.051.0256 | Диаметром, мм: 851 - 900 | | | | РУБ. на 1 м | 98 172 |
| ruИ3.07.051.0257 | Диаметром, мм: 901 - 950 | | | | РУБ. на 1 м | 103 546 |
| ruИ3.07.051.0258 | Диаметром, мм: 951 - 1000 | | | | РУБ. на 1 м | 109 082 |
| ruИ3.07.051.0259 | Диаметром, мм: 1001 - 1050 | | | | РУБ. на 1 м | 114 839 |
| ruИ3.07.051.0260 | Диаметром, мм: 1051 - 1100 | | | | РУБ. на 1 м | 120 706 |
| ruИ3.07.051.0261 | Диаметром, мм: 1101 - 1150 | | | | РУБ. на 1 м | 126 679 |
| ruИ3.07.051.0262 | Диаметром, мм: 1151 - 1200 | | | | РУБ. на 1 м | 132 759 |

*Источник информации: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г., стр. 212*

368

| (ВЛ) ПОДВЕСНЫЕ ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ (АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОВОД) СЕТИ НАРУЖНОГО ОСВЕЩЕНИЯ НА ТРОСАХ | | | | | | КС-14 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
| ruИ3.10.007.0031 | Сечением 2А × 16 | | | | РУБ. на 1 км | 340 425 |
| ruИ3.10.007.0032 | Сечением 2А × 25 | | | | РУБ. на 1 км | 370 462 |
| ruИ3.10.007.0033 | Сечением 2А × 35 | | | | РУБ. на 1 км | 400 500 |
| ruИ3.10.007.0034 | Сечением 3А × 16 | | | | РУБ. на 1 км | 415 518 |
| ruИ3.10.007.0035 | Сечением 3А × 25 + 1 × 16 | | | | РУБ. на 1 км | 515 643 |
| ruИ3.10.007.0037 | Сечением 3А × 35 | | | | РУБ. на 1 км | 510 637 |
| ruИ3.10.007.0038 | Сечением 3А × 35 + 1 × 16 | | | | РУБ. на 1 км | 565 705 |
| ruИ3.10.007.0039 | Сечением 4А × 16 | | | | РУБ. на 1 км | 495 618 |

*Источник информации: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г., стр. 368*

**ГАЗОПРОВОДЫ УЛИЧНЫЕ НИЗКОГО И СРЕДНЕГО ДАВЛЕНИЙ ИЗ СТАЛЬНЫХ ТРУБ в сухих грунтах без дорожных покрытий** — КС-12

**КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**
- Траншеи с креплениями / трубопроводы с изоляцией / фасонные части / сборники конденсата / контрольные трубки / запорные устройства с колодцами / настенные указатели подземных сооружений / переходы в футлярах под ж/д и трамвайными путями и автодорогами

В стоимость не включены затраты по устройству переходов через реки и затраты по электрической защите газопроводов

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ruИ3.06.010.0015 | Диаметр газопровода 50 - 70 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 5.35 % | | | | РУБ. на 1 км | 2 722 859 |
| ruИ3.06.010.0016 | Диаметр газопровода 80 - 100 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 4.55 % | | | | РУБ. на 1 км | 3 374 072 |
| ruИ3.06.010.0017 | Диаметр газопровода 125 - 150 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3.94 % | | | | РУБ. на 1 км | 4 383 671 |
| ruИ3.06.010.0018 | Диаметр газопровода 200 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 3.52 % | | | | РУБ. на 1 км | 6 533 986 |
| ruИ3.06.010.0019 | Диаметр газопровода 250 мм<br>Поправка к стоимости 1 км газопровода при транспортировании газа высокого давления - 4.34 % | | | | РУБ. на 1 км | 8 028 718 |

128

*Источник информации: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г., стр. 218*

в уровне цен на 01.01.2020

**ГАЗОРЕГУЛЯТОРНЫЕ ПУНКТЫ БЛОЧНЫЕ (ГРПБ) с Pmax = 0,3 МПа** — КС-11

**ОПИСАНИЕ:**
Включено: инженерно-техническое оборудование, без подводящих газопроводов

**КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:**
- Для городов с плотностью населения более 4500 чел./км2

| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | | ОБЪЕМ, м3 | ПЛОЩАДЬ, м2 | КЛАСС | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ruИ3.06.024.0084 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 300 | | | | РУБ. на 1 шт. | 8 339 875 |
| ruИ3.06.024.0085 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 400 | | | | РУБ. на 1 шт. | 8 380 769 |
| ruИ3.06.024.0086 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 500 | | | | РУБ. на 1 шт. | 8 421 664 |
| ruИ3.06.024.0087 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 600 | | | | РУБ. на 1 шт. | 8 462 559 |
| ruИ3.06.024.0088 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 700 | | | | РУБ. на 1 шт. | 8 503 454 |
| ruИ3.06.024.0089 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 800 | | | | РУБ. на 1 шт. | 8 544 349 |
| ruИ3.06.024.0090 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 900 | | | | РУБ. на 1 шт. | 8 585 244 |
| ruИ3.06.024.0091 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 1000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 8 626 139 |
| ruИ3.06.024.0092 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 2000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 9 035 088 |
| ruИ3.06.024.0093 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 3000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 9 444 038 |
| ruИ3.06.024.0094 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 4000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 9 852 987 |
| ruИ3.06.024.0095 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 5000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 10 261 937 |
| ruИ3.06.024.0096 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 6000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 10 670 887 |
| ruИ3.06.024.0097 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 7000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 11 079 835 |
| ruИ3.06.024.0098 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 8000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 11 488 785 |
| ruИ3.06.024.0099 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 9000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 11 897 735 |
| ruИ3.06.024.0100 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 10000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 12 306 684 |
| ruИ3.06.024.0101 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 11000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 12 715 634 |
| ruИ3.06.024.0102 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 12000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 13 124 583 |
| ruИ3.06.024.0103 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 13000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 13 533 532 |
| ruИ3.06.024.0104 | Пропускная способность при Pmax, м3/ч.: 14000 | | | | РУБ. на 1 шт. | 13 942 482 |

145

*Источник информации: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание девятое. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020 г., стр. 145*

**Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на 01.01.2022 по сравнению с уровнем цен на 01.01.2020 г. для г. Москвы (раздел 2.2.2.1, стр. 77, 78)**

Печать RIGEL

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

77

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

*на* ***01.01.2022*** *г. по сравнению с* ***01.01.2020*** *г. (базовый регион* **МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ***)*

*Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы*

*В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «*»*

2 Строительно-монтажные работы

| Федеральные округа, края, области * | ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из: кирпича | мелких стеновых мелкостных и сплошных блоков | кирпича, мелких стеновых блоков | железобетона | панелей "сэндвич" | стекла, светопрозрачного материала | панелей "сэндвич" | древесины |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | с несущими конструкциями преимущественно из: | | | | | | | |
| | железобетона, стали, кирпича | железобетона и стали | древесины | железобетона: в бескаркасных системах | железобетона: в каркасных системах | стали | железобетона, стали (кроме ЛСТК) | железобетона, стали (кроме ЛСТК) |
| | легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК) | древесины и др. конструктивных материалов | | | | | | |
| | Класс конструктивных систем | | | | | | | |
| | КС-1 | КС-1А | КС-2 | КС-3 | КС-4 | КС-5 | КС-6 | КС-6А |
| | КС-6Б | КС-7 | | | | | | |
| **Центральный федеральный округ** | | | | | | | | |
| Белгородская область | 0,924 | 0,812 | 0,820 | 0,955 | 0,840 | 0,858 | 0,857 | 0,886 |
| Брянская область | 0,836 | 0,791 | 0,717 | 0,834 | 0,770 | 0,812 | 0,804 | 0,849 |
| Владимирская область | 0,959 | 0,895 | 0,823 | 0,902 | 0,851 | 0,896 | 0,877 | 0,903 |
| Воронежская область | 0,915 | 0,861 | 0,853 | 0,926 | 0,895 | 0,907 | 0,915 | 0,944 |
| г. Москва | 1,220 | 1,176 | 1,288 | 1,045 | 1,210 | 1,241 | 1,234 | 1,201 |
| Московская область | 1,148 | 1,138 | 1,135 | 1,161 | 1,141 | 1,143 | 1,144 | 1,148 |
| Ивановская область | 1,019 | 0,887 | 0,863 | 0,959 | 0,874 | 0,889 | 0,880 | 0,923 |
| Калужская область | 0,982 | 0,880 | 0,920 | 0,849 | 0,910 | 0,937 | 0,922 | 0,953 |
| Костромская область | 0,817 | 0,717 | 0,697 | 0,749 | 0,745 | 0,778 | 0,779 | 0,821 |
| Курская область | 0,914 | 0,879 | 0,825 | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

| Федеральные округа, края, области * | 0,925 | 0,933 |
|---|---|---|
| **Центральный федеральный округ** | | |
| Белгородская область | 0,836 | 0,802 |
| Брянская область | 0,959 | 0,979 |
| Владимирская область | 0,947 | 0,946 |
| Воронежская область | 1,296 | 1,287 |
| г. Москва | 1,148 | 1,152 |
| Московская область | 0,941 | 0,944 |
| Ивановская область | 0,969 | 0,973 |
| Калужская область | 0,821 | 0,796 |
| Костромская область | 0,788 | 0,796 |
| Курская область | [illegible] | [illegible] |

*Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 118, январь 2022 г.*

Печать RIGEL

Выпуск 118 · январь 2022

78

*Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.01.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)*

2 Строительно-монтажные работы

| Федеральные округа, края, области | СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением: нерудных материалов и бетона | полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс | монолитного железобетона | сборного железобетона | конструкционной стали | стальных труб | древесины | кабелей и проводов | Классы КС для сложных комплексных работ: благоустройство прилегающей территории (озеленение) | плодоводство и лесоводство (закладка и уход) | культурно-технические работы и рекультивация |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Класс конструктивных систем | | | | | | | | | | |
| | КС-8 | КС-8А | КС-9 | КС-10 | КС-11 | КС-12 | КС-13 | КС-14 | КС-15 | КС-16 | КС-17 |
| **Центральный федеральный округ** | | | | | | | | | | | |
| Белгородская область | 0,805 | 0,807 | 0,971 | 0,860 | 0,955 | 0,856 | 0,933 | 0,822 | 0,722 | 1,185 | 0,593 |
| Брянская область | 0,771 | 0,731 | 0,866 | 0,763 | 0,941 | 0,798 | 0,802 | 0,723 | 0,645 | 1,184 | 0,544 |
| Владимирская область | 0,792 | 0,823 | 0,925 | 0,854 | 0,970 | 0,890 | 0,979 | 0,812 | 0,720 | 1,180 | 0,565 |
| Воронежская область | 0,878 | 0,845 | 0,939 | 0,907 | 1,015 | 0,899 | 0,946 | 0,883 | 0,779 | 1,180 | 0,669 |
| г. Москва | 1,207 | 1,272 | 1,190 | 1,244 | 1,272 | 1,207 | 1,287 | 1,260 | 1,257 | 1,185 | 1,116 |
| Московская область | 1,140 | 1,134 | 1,151 | 1,139 | 1,154 | 1,143 | 1,152 | 1,132 | 1,125 | 1,183 | 1,108 |
| Ивановская область | 0,793 | 0,833 | 0,925 | 0,846 | 1,004 | 0,877 | 0,944 | 0,826 | 0,720 | 1,188 | 0,577 |

*Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 118, январь 2022 г.*

**Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на март 2022 г. по сравнению с уровнем цен 01.01.2022 (раздел 2.1, стр. 63)**

Печать RIGEL

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН 63

## 2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

### 2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

рассчитанные по отношению к уровню цен на 01.01.2021г.

БЕЗ НДС

| Дата введения сметных цен, период | Центральный федеральный округ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Белгородская область | Брянская область | Владимирская область | Воронежская область | г.Москва | Московская область | Ивановская область |
| декабрь 2020 г. | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| 1 Кв. 2021 | 1,0052 | 1,0055 | 1,0051 | 1,0050 | 1,0033 | 1,0066 | 1,0060 |
| Январь 2021 | 1,0020 | 1,0025 | 1,0021 | 1,0020 | 1,0010 | 1,0024 | 1,0028 |
| Февраль 2021 | 1,0044 | 1,0047 | 1,0039 | 1,0039 | 1,0025 | 1,0049 | 1,0046 |
| Март 2021 | 1,0091 | 1,0093 | 1,0094 | 1,0090 | 1,0063 | 1,0124 | 1,0106 |
| 2 Кв. 2021 | 1,0305 | 1,0312 | 1,0303 | 1,0281 | 1,0209 | 1,0318 | 1,0316 |
| Апрель 2021 | 1,0195 | 1,0201 | 1,0197 | 1,0183 | 1,0134 | 1,0218 | 1,0206 |
| Май 2021 | 1,0300 | 1,0310 | 1,0301 | 1,0277 | 1,0205 | 1,0314 | 1,0312 |
| Июнь 2021 | 1,0419 | 1,0424 | 1,0410 | 1,0382 | 1,0288 | 1,0421 | 1,0427 |
| 3 Кв. 2021 | 1,0644 | 1,0663 | 1,0637 | 1,0590 | 1,0444 | 1,0627 | 1,0655 |
| Июль 2021 | 1,0529 | 1,0540 | 1,0521 | 1,0483 | 1,0363 | 1,0521 | 1,0537 |
| Август 2021 | 1,0641 | 1,0657 | 1,0633 | 1,0586 | 1,0440 | 1,0622 | 1,0649 |
| Сентябрь 2021 | 1,0763 | 1,0791 | 1,0759 | 1,0701 | 1,0528 | 1,0737 | 1,0779 |
| 4 Кв. 2021 | 1,0923 | 1,0967 | 1,0940 | 1,0855 | 1,0645 | 1,0861 | 1,0950 |
| Октябрь 2021 | 1,0697 | 1,0748 | 1,0738 | 1,0644 | 1,0472 | 1,0598 | 1,0731 |
| Ноябрь 2021 | 1,0971 | 1,1012 | 1,0978 | 1,0895 | 1,0678 | 1,0918 | 1,0993 |
| Декабрь 2021 | 1,1101 | 1,1142 | 1,1104 | 1,1026 | 1,0785 | 1,1067 | 1,1156 |
| 1 Кв. 2022 Прогноз | 1,1273 | 1,1316 | 1,1277 | 1,1196 | 1,0947 | 1,1238 | 1,1331 |
| Январь 2022 | 1,1187 | 1,1228 | 1,1190 | 1,1111 | 1,0865 | 1,1152 | 1,1243 |
| Февраль 2022 | 1,1273 | 1,1315 | 1,1276 | 1,1196 | 1,0947 | 1,1238 | 1,1331 |
| Март 2022 | 1,1360 | 1,1403 | 1,1363 | 1,1282 | 1,1028 | 1,1324 | 1,1420 |

2 Строительно-монтажные работы

*Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 118, январь 2022 г.*

**Коэффициент увеличения цен на СМР к ценам на дату оценки (максимально близко к дате оценки) по сравнению с уровнем цен на март 2022 г. (раздел 2.6, стр. 148)**

Выпуск 118 · январь 2022



ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2024 гг. (с учетом НДС)

2 Строительно-монтажные работы

| месяц, год | Строительно-монтажные работы | | Технологическое оборудование | |
|---|---|---|---|---|
| | Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС | Прирост цен, % в квартал | Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС | Прирост цен, % в квартал |
| Март 12 | 78,829 | 2,640 | 63,157 | 1,174 |
| Июнь 12 | 84,795 | 7,569 | 64,427 | 2,011 |
| Сентябрь 12 | 90,330 | 6,527 | 64,659 | 0,359 |
| Декабрь 12 | 95,748 | 5,998 | 64,879 | 0,340 |
| Март 13 | 97,784 | 2,127 | 65,715 | 1,289 |
| Июнь 13 | 98,059 | 0,281 | 66,553 | 1,275 |
| Сентябрь 13 | 104,157 | 6,218 | 67,079 | 0,790 |
| Декабрь 13 | 105,390 | 1,184 | 66,905 | -0,260 |
| Март 14 | 102,129 | -3,095 | 67,189 | 0,425 |
| Июнь 14 | 103,541 | 1,383 | 66,308 | -1,310 |
| Сентябрь 14 | 104,906 | 1,319 | 67,258 | 1,432 |
| Декабрь 14 | 105,904 | 0,951 | 72,874 | 8,350 |
| Март 15 | 106,419 | 0,486 | 77,699 | 6,621 |
| Июнь 15 | 107,369 | 0,893 | 78,025 | 0,420 |
| Сентябрь 15 | 106,131 | -1,154 | 82,317 | 5,501 |
| Декабрь 15 | 106,207 | 0,072 | 87,496 | 6,291 |
| Март 16 | 106,277 | 0,066 | 90,613 | 3,562 |
| Июнь 16 | 107,243 | 0,908 | 89,269 | -1,483 |
| Сентябрь 16 | 109,648 | 2,243 | 88,551 | -0,803 |
| Декабрь 16 | 110,395 | 0,681 | 85,584 | -3,352 |
| Март 17 | 111,327 | 0,844 | 85,849 | 0,427 |
| Июнь 17 | 112,008 | 0,612 | 85,722 | -0,264 |
| Сентябрь 17 | 114,175 | 1,934 | 85,800 | 0,090 |
| Декабрь 17 | 115,656 | 1,297 | 86,546 | 0,870 |
| Март 18 | 116,043 | 0,334 | 86,095 | -0,521 |
| Июнь 18 | 116,723 | 0,586 | 90,400 | 5,000 |
| Сентябрь 18 | 117,395 | 0,576 | 94,146 | 4,143 |
| Декабрь 18 | 119,573 | 1,855 | 94,249 | 0,110 |
| Март 19 | 120,518 | 0,791 | 95,665 | 1,503 |
| Июнь 19 | 121,161 | 0,533 | 97,445 | 1,861 |
| Сентябрь 19 | 122,717 | 1,284 | 100,544 | 3,180 |
| Декабрь 19 | 125,330 | 2,130 | 100,977 | 0,430 |
| Март 20 | 125,999 | 0,534 | 108,908 | 7,854 |
| Июнь 20 | 127,826 | 1,450 | 106,367 | -2,333 |
| Сентябрь 20 | 128,355 | 0,414 | 110,960 | 4,319 |
| Декабрь 20 | 128,803 | 0,349 | 110,321 | -0,576 |
| Март 21 | 129,668 | 0,672 | 111,484 | 1,054 |
| Июнь 21 | 133,502 | 2,957 | 111,921 | 0,393 |
| Сентябрь 21 | 138,351 | 3,632 | 113,751 | 1,635 |
| Декабрь 21 | 142,718 | 3,157 | 114,502 | 0,660 |
| Март 22 | 136,001 | -4,707 | 115,052 | 0,480 |
| Июнь 22 | 137,149 | 0,844 | 116,434 | 1,202 |
| Сентябрь 22 | 138,296 | 0,837 | 117,817 | 1,187 |
| Декабрь 22 | 139,444 | 0,830 | 119,199 | 1,174 |
| Март 23 | 140,591 | 0,823 | 120,582 | 1,160 |
| Июнь 23 | 141,739 | 0,816 | 121,965 | 1,147 |
| Сентябрь 23 | 142,886 | 0,810 | 123,347 | 1,134 |
| Декабрь 23 | 144,034 | 0,803 | 124,730 | 1,121 |
| Март 24 | 145,181 | 0,797 | 126,112 | 1,108 |
| Июнь 24 | 146,329 | 0,790 | 127,495 | 1,096 |
| Сентябрь 24 | 147,476 | 0,784 | 128,878 | 1,084 |
| Декабрь 24 | 148,624 | 0,778 | 130,260 | 1,073 |

*Источник информации: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». - М.: КО-ИНВЕСТ, выпуск № 118, январь 2022 г.*

**Копии информационно-аналитического материала**

**Корректировка на торг**

**СРД-29, ноябрь 2021 г.**

## 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:** при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

**Таблица 1.3.2**

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| **Крупные города** | | | | | | | | | |
| Воронеж | 2-4 (3) | 4-6 (5) | 3-6 (4,5) | 6-8 (7) | 3-5 (4) | 6-8 (7) | 5-7 (6) | 8-10 (9) | 8–10 (9) |
| Екатеринбург | 2-4 (3) | 5-7 (6) | 3-5 (4) | 5-9 (7) | 3-5 (4) | 6-10 (8) | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 8-11 (9,5) |
| Краснодар | 2-5 (3,5) | 4-6 (5) | 3-4 (3,5) | 7-9 (8) | 3-6 (4,5) | 6-10 (8) | 4-6 (5) | 8-12 (10) | 9-12 (10,5) |
| Москва | 3-4 (3,5) | 5-7 (6) | 4-5 (4,5) | 8-10 (9) | 5-6 (5,5) | 8-11 (9,5) | 4-6 (5) | 8-12 (10) | 8-12 (10) |
| Новосибирск | 2-4 (3) | 4-7 (5,5) | 4-6 (5) | 6-9 (7,5) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-7 (5,5) | 8-12 (10) | 8-10 (9) |
| Ростов-на-Дону | 2-3 (2,5) | 4-7 (5,5) | 4-6 (5) | 9-10 (9,5) | 4-7 (5,5) | 7-11 (9) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 10-12 (11) |
| С.- Петербург | 2-4 (3) | 4-7 (5,5) | 4-8 (6) | 6-10 (8) | 3-5 (4) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 8-12 (10) | 8-13 (10,5) |
| **Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.** | **3,1** | **5,5** | **4,6** | **8,0** | **4,6** | **8,6** | **5,9** | **9,7** | **9,9** |
| **Средние города** | | | | | | | | | |
| Владивосток | 2-4 (3) | 5-8 (6,5) | 3-6 (4,5) | 6-9 (7,5) | 4-6 (5) | 6-9 (7,5) | 5-6 (5,5) | 8-12 (10) | 8-13 (10,5) |
| Омск | 2-4 (3) | 5-7 (6 | 4-6 (5) | 8-11 (9,5) | 3-6 (4,5) | 8-10 (9) | 5-7 (6) | 9-12 (10,5) | 9-12 (10,5) |
| Севастополь | 4-5 (4,5) | 8-10 (9) | - | 6-10 (8) | - | 7-10 (8,5) | - | 9-13 (11) | 10-12 (11) |
| Ставрополь | 3-5 (4) | 5-8 (6,5) | 4-5 (4,5) | 6-9 (7,5) | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 3-7 (5) | 9-12 (10,5) | 8-12 (10) |
| Тамбов | 3-5 (4) | 5-7 (6) | 4-6 (5) | 8-11 (9,5) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 5-8 (6,5) | 8-11 (9,5) | 10-12 (11) |
| Тверь | 3-5 (4) | 4-8 (6) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 4-7 (5,5) | 8-10 (9) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| **Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.** | **3,8** | **6,7** | **4,8** | **8,5** | **5,0** | **8,5** | **6,1** | **10,4** | **10,7** |
| **Небольшие города и населенные пункты** | | | | | | | | | |
| Московская область в ноябре 2021 г. | 3-6 (4,5) | 5-9 (7) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 9-13 (11) |

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

*Источник информации: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД№29)/ Под ред. Канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича, ноябрь 2021 г.*

правообладатель ООО «Инвест Проект»

**Корректировка на площадь земельного участка**

**Справочник оценщика недвижимости-2022**. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

## Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен земельных участков. Данные по г.Москва.

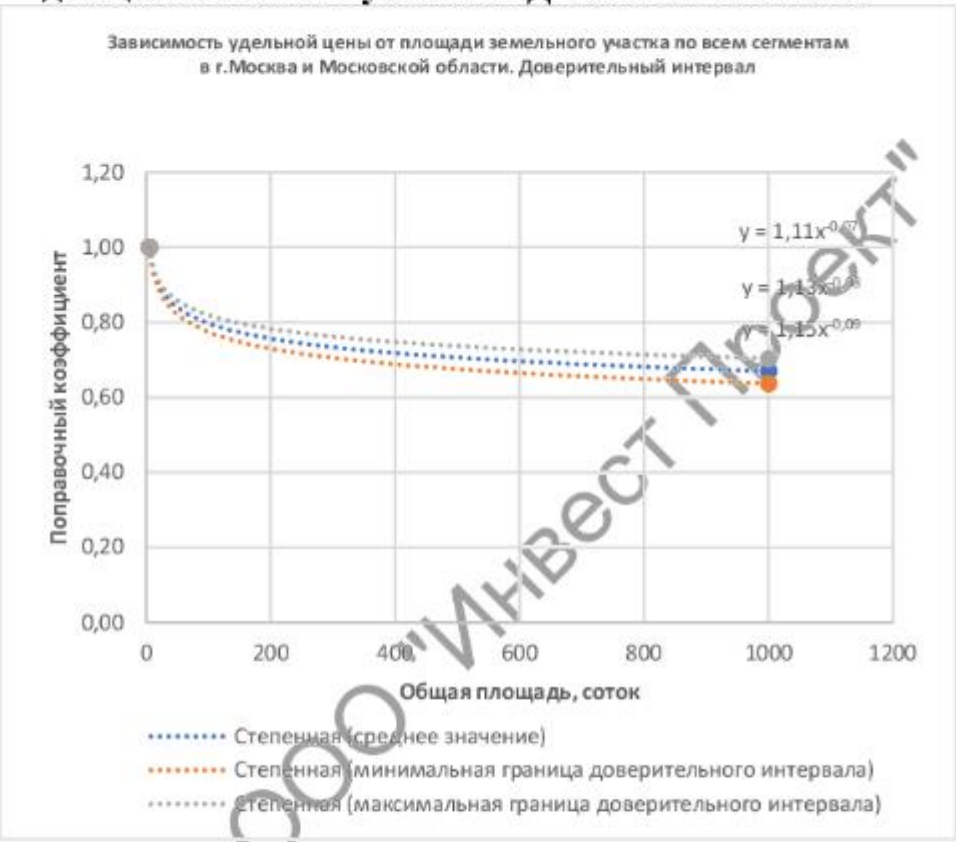



Рис. 23[11]

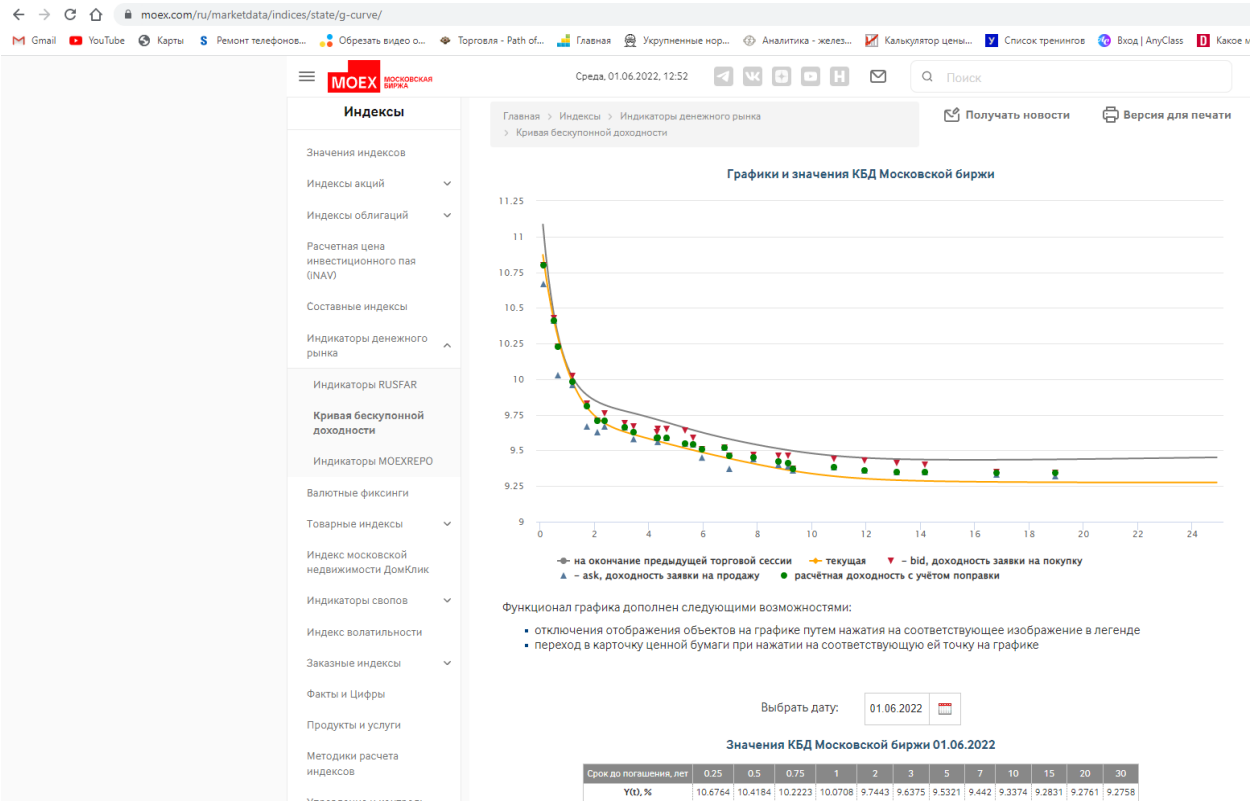
5670/22 ООО "Инвест Проект"

[11] корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков

134

*Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2" под ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2020 – стр. 134, рис. 23*

## Безрисковая ставка




| Срок до погашения, лет | 0.25 | 0.5 | 0.75 | 1 | 2 | 3 | 5 | 7 | 10 | 15 | 20 | 30 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Y(t), % | 10.6764 | 10.4184 | 10.2223 | 10.0708 | 9.7443 | 9.6375 | 9.5321 | 9.442 | 9.3374 | 9.2831 | 9.2761 | 9.2758 |

*Источник информации: https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/*

## 16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Документы, представленные Заказчиком, приведены на электронном носителе (Диск №1).



e-mail: 5108920@mail.ru; www.afkexpertiza.ru