

**ООО «Центр оценки»
ТВЕРЬ – 2019 г.**



ВСЕ ВИДЫ ОЦЕНКИ И ЭКСПЕРТИЗЫ

ОЦЕНКА

- Бизнеса
- Недвижимости
- Транспорта
- Оборудования
- Земельных участков
- Нематериальных активов

ЭКСПЕРТИЗЫ

- Оценочная
- Строительно-техническая
- Почерковедческая
- Техническая экспертиза документов
- Экспертиза ущерба после аварий
- Автотехническая
- Трасологическая
- Товароведческая
- Пожаротехническая
- Землеустроительная
- Бухгалтерская
- Экспертиза бытовой техники



8(800)234-46-08

8(4822)47-68-08

8(919)051-68-58



centr-ocenki@bk.ru

ОТЧЕТ № 46/11-2-19

**О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ: 50:24:0080105:21, ВИД РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**

**ДЛЯ ВЕДЕНИЯ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА,
АДРЕС (МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ) ОБЪЕКТА:**

*Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д.
Асташково*

ПО СОСТОЯНИЮ НА «08» ноября 2019 г.

Заказчик:

*ООО «Комплексные энергетические решения»
в лице конкурсного управляющего Тарасова Алексея Николаевича*

Исполнитель:

Адрес:

Тел:

URL:

E-mail:

Директор:

ООО «Центр оценки»

г. Тверь, ул. Трехсвятская, д.6 к.1, оф.403

+7(4822)47-68-08; +7(919)-051-68-58

www.ocenka69.ru

centr-ocenki@bk.ru

Жуков Константин Владимирович

Уважаемый Алексей Николаевич!

В соответствии с Договором № 46/11-19 от «13» ноября 2019 г., заключенным с Вами, ООО «Центр оценки», произвело оценку рыночной стоимости, по состоянию на «08» ноября 2019 г., объекта оценки:

- земельный участок с кадастровым номером 50:24:0080105:21, с разрешенным использованием: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Федеральный Закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ) с изменениями, внесенными 13 июля 2015 года N 216-ФЗ, Положением Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе в ст. 11 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» №297, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» Утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, 298, 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, сводом стандартов Саморегулируемой организация «Региональная Ассоциация оценщиков» (СТАНДАРТ 001, 002, 003, 004, 006, утвержденные решением Совета Ассоциации (Протокол от 06.10.2015 г.), а также на основании осмотра Объекта оценки, технической документации, информации, полученной в результате изучения и анализа рынка коммерческой недвижимости. Величина общей итоговой рыночной стоимости объектов оценки указана справочно, для учетных целей.

Отдельные части оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке, Оценщик пришел к выводу, что:

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:24:0080105:21, с разрешенным использованием: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково, по состоянию на 08 ноября 2019 года составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, в руб.
1. Земельный участок, общей площадью 479 326 кв.м, кадастровый номер: 50:24:0080105:21	10 229 000

С уважением
директор ООО «Центр оценки»

Жуков К.В.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3	стр.
Часть 1. «Общие сведения»	4	стр.
1.1. Основные факты и выводы	4	стр.
1.2 Задание на оценку	6	стр.
1.3 Сведения о заказчике оценки	7	стр.
1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе	7	стр.
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки	8	стр.
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности	9	стр.
1.7 Определение вида оцениваемой стоимости	13	стр.
1.8 Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки.	13	стр.
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации ¹	34	стр.
Часть 2. «Описание Объекта оценки»	15	стр.
2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемых объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	15	стр.
2.2. Местоположение Объекта оценки	16	стр.
2.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	23	стр.
Часть 3. «Анализ рынка Объекта оценки»	26	стр.
3.1. Анализ региональной экономической ситуации	26	стр.
3.2. Анализ рынка земельных участков в Московской области	38	стр.
Часть 4. «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки»	46	стр.
4.1. Основные понятия	46	стр.
4.2. Проведение оценки	47	стр.
4.3. Процесс оценки	47	стр.
4.4. Сбор общих данных и их анализ	48	стр.
4.5. Методология оценки земельных участков	48	стр.
4.6. Выбор метода оценки	48	стр.
Часть 5. «Оценка рыночной стоимости земельного участка»	59	стр.
5.1 Расчет рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом	59	стр.
5.2 Определение корректировок и порядок их внесения	62	стр.
5.3. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода	63	стр.
5.4 Заключение о рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом	68	стр.
Часть 6. «Согласование результатов расчетов различными подходами»	68	стр.
Часть 7. «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объектов оценки»	69	стр.
Часть 8. «Заключение о соответствии»	70	стр.
Часть 9. «Перечень используемых материалов»	71	стр.
Список литературы	71	стр.
Приложения к отчету	73	стр.
Приложение №1: Документы, предоставленные Заказчиком	74	стр.
Приложение №2: Копии интернет страниц с Объектами аналогами	79	стр.
Приложение №3: Документы Оценщика	97	стр.

¹ В соответствии с требованиями пункта 19 ФСО № 1.

Часть 1. «Общие сведения»

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	46/11-02-19			
Основание для проведения оценки	Договор № 46/11-19 на оказание услуг по оценке от «13» ноября 2019 г. с ООО «Комплексные энергетические решения» в лице конкурсного управляющего Тарасова Алексея Николаевича			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Земельный участок, общей площадью 479 326 кв.м, кадастровый номер: 50:24:0080105:21, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства			
Имущественные права на объект оценки	Вид права – собственность; Субъект права: - ООО «КЭР»; Ограничения (обременения) права Ведется процедура банкротства			
Наименование и реквизиты правообладателя	ООО «КЭР», ИНН: 7806344070, ОГРН: 5067847312484, дата присвоения ОГРН: 05.09.2006 г., 192019, г. Санкт-Петербург, ул. Хрустальная, д. 18, лит. А, оф. 305			
Адрес (местонахождение) объектов оценки	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково			
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки		Отражены в соответствующих разделах отчета		
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка, представленных к оценке			
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)		«08» ноября 2019 г.		
Период проведения работ		«01» ноября 2019 г. - «15» ноября 2019 г.		
Дата составления Отчета		«01» ноября 2019 г.		
Дата осмотра Объекта оценки		Осмотр объекта оценки не производился из-за отсутствия допуска до объекта оценки		
Балансовая стоимость		Отсутствует		
Результаты определения рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				
Показатели		Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1. Земельный участок, общей площадью 479 326 кв.м, кадастровый номер: 50:24:0080105:21				
Стоимость земельного участка, руб.		-	-	10 229 000
Удельный вес, %		-	-	100%
Рыночная стоимость земельного участка, с учетом веса, руб.		-	-	10 229 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки в руб.:		10 229 000		

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:24:0080105:21, с разрешенным использованием: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково, по состоянию на 08 ноября 2019 года составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, в руб.
1. Земельный участок, общей площадью 479 326 кв.м, кадастровый номер: 50:24:0080105:21	10 229 000

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта оценки.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта оценки документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Использованные при проведении оценки Объекта оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта оценки прав.
5. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.
6. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст. 12 ФЗ №135-ФЗ).
7. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
8. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
9. Осмотр объектов оценки не производился из-за отсутствия допуска до объектов оценки.

**Директор ООО «Центр оценки»
Жуков Константин Владимирович**

**Оценщик ООО «Центр оценки»
Купцов Михаил Михайлович**

МП

1.2 Задание на оценку

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	1. Земельный участок, общей площадью 479 326 кв.м, кадастровый номер: 50:24:0080105:21, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Имущественные права на объект оценки	Вид права – собственность; Субъект права: - ООО «КЭР»; Ограничения (обременения) права Ведется процедура банкротства
Цель и задачи оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости земельных участков, представленных к оценке, для оспаривания размера кадастровой стоимости в суде и установление кадастровой стоимости на уровне рыночной
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для использования в качестве рекомендуемой величины стоимости для принятия управленческих решений в рамках процедуры банкротства. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено. Ограничения - результаты оценки могут использоваться только для целей, указанных в отчете
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная стоимости Рыночная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства ² Ликвидационная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньший обычного срока экспозиции аналогичных объектов.
Дата оценки	«01» ноября 2019 г.
Срок проведения оценки	«01» ноября 2019 г. - «15» ноября 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан подготавливать обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по Объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки Объекта оценки, представленные Заказчиком, считаются достоверными и содержатся в архиве Исполнителя. 3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. Специальные допущения: 1. Участок рассматривается как условно-свободный, т.е. его оценка производится без учета стоимости улучшений, в том числе зданий и сооружений, в том числе внутриплощадочных сетей и коммуникаций, ограждений и замощений. Коммуникации рассматриваются в объемах соответствующих фактически имеющихся технических условий и подведенных к участку с точками подключения на участке. 2. Земельный участок оценивается на праве собственности. Права собственности на Объект оценки рассматриваются свободными от каких-либо ограничений или обременений в использовании за исключением публичных сервитутов и ограничений градостроительного характера. 3. Вид разрешенного использования земельного участка рассматривается в соответствии с текущим использованием при его соответствии градостроительному регулированию. Ограничения и пределы применения полученного результата: 1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

² Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

	3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. 4. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. 5. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам и имуществу, представленному к оценке. 6. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. 7. Осмотр объектов оценки не производился из-за отсутствия допуска до объектов оценки. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения, в таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части отчета.
--	---

1.3 Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Комплексные энергетические решения»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	5067847312484
Дата присвоения ОГРН	05.09.2006 г.
Место нахождения юр. лица	192019, г. Санкт-Петербург, ул. Хрустальная, д. 18, лит. А, оф. 305
Конкурсный управляющий ООО Фирма «КЭР»	Тарасов Алексей Николаевич на основании Определения Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-22905/2014 от 05.06.2019 г.

1.4 Сведения об Оценщике и Исполнителе

ФИО	Купцов Михаил Михайлович
Информация о членстве в СРОО	Является членом саморегулируемой организации «Региональная Ассоциация Оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером № 00619 от «18» августа 2015 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1. Диплом о профессиональной переподготовке в НОУ ВПО «Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», серия ПП номер № 983798, выдан «25» мая 2007 г.; 2. Свидетельство о повышении квалификации в НОУ ВПО «Московской финансово-промышленной академии» по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 106, выдан «28» мая 2010 г.; 3. Удостоверение № 232402947557 о повышении квалификации в Южном институте менеджмента по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 6192, выдан «04» сентября 2015 г.; 4. Квалификационный аттестат о сдаче квалификационного экзамена по направлению Оценка недвижимости №000296-1 от 06.10.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Сведения о независимости Оценщика	Согласно общим требованиям к независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика определенным ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормам о соблюдении принципа независимости Оценщика при осуществлении оценочной деятельности прописанных в типовых правилах профессиональной этики Оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. № 708: - Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость. Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены

Наименование организации	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ООО СК «ВТБ страхование» в г. Твери на пять миллионов рублей, страховой полис № V51269-0000047, срок действия с «14» января 2019 г. по «13» января 2020 г., выдан «14» января 2019 г. Территория страхования – Российская Федерация.
Наименование организации, исполнителя	
Организационно-правовая форма организации	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки»
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки»
ОГРН	1096952014235
Дата присвоения ОГРН	зарегистрирован в ЕГРЮЛ 14 августа 2009 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Деятельность ООО «Центр оценки» по оценке имущества в соответствии с действующим законодательством РФ застрахована в ООО СК «ВТБ страхование» в г. Твери на тридцать миллионов рублей, страховой полис № V51269-0000043, срок действия с «10» декабря 2018 г. по «09» декабря 2019 г. Территория страхования – Российская Федерация, дата выдачи полиса 10.12.2018 г.
Местонахождение юридического лица	Юридический адрес: 170100. г. Тверь, ул. Трехсвятская, д.6 к.1, оф. 403 (ТЦ Парадиз) Фактический адрес: 170100. г. Тверь, ул. Трехсвятская, д.6 к.1, оф. 403 (ТЦ Парадиз)
Местонахождение оценщика	170100. г. Тверь, ул. Трехсвятская, д.6 к.1, оф. 403 (ТЦ Парадиз)
Контактная информация юридического лица	телефон: +7(919)-051-68-58; 47-68-08 Директор: Жуков Константин Владимирович
Контактная информация Оценщика	Телефон: 8-910-938-81-29, e-mail: Mactver@yandex.ru, почтовый адрес: 170100. г. Тверь, ул. Трехсвятская, д.6 к.1, оф. 403 (ТЦ Парадиз)

Таблица 4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах, не связанных с оценочной деятельностью

ФИО	не привлекались
Наименование организации, должность	
Квалификация по диплому	
Степень участия	

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.

2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан подготавливать обзорные материалы (планы, чертежи и т.п.) по Объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки Объекта оценки, представленные Заказчиком, считаются достоверными и содержатся в архиве Исполнителя.

3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.

Специальные допущения:

1. Участок рассматривается как условно-свободный, т.е. его оценка производится без учета стоимости улучшений, в том числе зданий и сооружений, в том числе внутриплощадочных сетей и коммуникаций, ограждений и заборов. Коммуникации рассматриваются в объемах соответствующих фактически имеющихся технических условий и подведенных к участку с точками подключения на участке.
2. Земельный участок оценивается на праве собственности. Права собственности на Объект оценки рассматриваются свободными от каких-либо ограничений или обременений в использовании за исключением публичных сервитутов и ограничений градостроительного характера.
3. Вид разрешенного использования земельного участка рассматривается в соответствии с текущим использованием при его соответствии градостроительному регулированию.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам и имуществу, представленному к оценке.
6. Стоимость услуг Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения, в таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части отчета.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении оценки Оценщиком были использованы следующие Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Федеральный Закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ) с изменениями, внесенными 13 июля 2015 года N 216-ФЗ и Положением Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе в ст. 11 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные приказом Министерства Экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015 г.;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные приказом Министерства Экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015 г.;
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденные приказом Министерства Экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015 г.
- «Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Использование стандартов Саморегулируемой организация «Региональная Ассоциация

Оценщиков» (СТАНДАРТЫ 001, 002, 003, 004, 005, 006 утвержденные решением Совета НП СРО «РАО ЮФО» от 06.10.2015 г.) обусловлено тем, что Оценщик является членом «РАО».

Работа по предоставлению услуг выполняется с учетом требований следующих нормативно-правовых актов:

1. Гражданский кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Федеральный Закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ) с изменениями, внесенными 13 июля 2015 года N 216-ФЗ;
4. Положение Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе в ст. 11 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
9. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002 г.) «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
10. Свод стандартов Саморегулируемой организация «Региональная Ассоциация Оценщиков» (СТАНДАРТЫ 001, 002, 003, 004, 005, 006 утвержденные решением Совета НП СРО «РАО ЮФО» от 06.10.2015 г.).

Описание применяемых стандартов оценки

ФСО № 1. Федеральный Стандарт Оценки. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки». *Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.*

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

Подход к оценке. Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки). Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату

оценки.

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

Объект-аналог. Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

ФСО № 2. Федеральный Стандарт Оценки. «Цель оценки и виды стоимости». Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

Цель оценки. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результат оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Виды стоимости. При осуществлении оценочной деятельности определяются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость; - инвестиционная стоимость; - ликвидационная стоимость; - кадастровая стоимость.

Рыночная стоимость. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Кадастровая стоимость. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

ФСО № 3. Федеральный Стандарт Оценки. «Требования к отчету об оценке». Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

Отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ФСО № 7. Федеральный Стандарт Оценки. «Оценка недвижимости». Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611

1. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее соответственно - ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости.

2. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

3. Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (ФСО №7).

ФСО № 12. Федеральный Стандарт Оценки. «Определение ликвидационной стоимости». Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.

Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" (далее - ФСО N 1), "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (далее - ФСО N 3) и определяет требования к определению ликвидационной стоимости и условия ее применения.

Понятие ликвидационной стоимости определено в статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 46, ст. 4537; 2006, N 31, ст. 3456; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; 2014, N 30, ст. 4226; 2016, N 27, ст. 4293).

Настоящий Федеральный стандарт оценки применяется в следующих случаях:

- в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- в ходе исполнительного производства;
- при разработке и экспертизе программ реорганизации организаций;
- при финансировании реорганизации организаций;
- в случаях оценки имущества для целей залога с применением Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»;
- иных случаях отчуждения имущества за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

В отчете об оценке должны быть указаны, в том числе сведения об обстоятельствах, обусловливающих определение ликвидационной стоимости.

К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

7. При определении ликвидационной стоимости, задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО N 1 информацию:

- а) срок экспозиции объекта оценки;
- б) условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации).

1.7 Определение вида оцениваемой стоимости

Под понятием термина "рыночная стоимость", используемом в настоящем отчете понимается определение "рыночной стоимости", в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Федеральный Закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ) с изменениями, внесенными 13 июля 2015 года N 216-ФЗ:

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Ликвидационная стоимость - это цена, за которую объект может быть продан на рынке за ограниченные сроки. Этот вид стоимости всегда меньше рыночной оценки.

Условием появления ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных обстоятельств, которые влияют на изменение нормальной рыночной ситуации.

Факторы, влияющие на ликвидационную стоимость

Срок экспозиции. Существует прямая зависимость между стоимостью ликвидации и сроком продажи - чем он ниже, тем ниже стоимость. Срок экспозиции зависит от многих факторов: тип недвижимости, исходная стоимость реализации, уровень спроса и т.д. Общая экономическая ситуация на рынке. Степень привлекательности объекта для рынка. Привлекательность объекта определяется его индивидуальными характеристиками и зависит от спроса на конкретный тип объектов. Субъективные факторы.

Метод оценки ликвидационной стоимости. Косвенный метод – предполагает расчет оценки стоимости ликвидации через рыночную оценку.

1.8 Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки.

Таблица 5. Этапы процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Осмотр объектов оценки не производился из-за отсутствия допуска до объектов оценки
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках земельного участка, права на который оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Таблица 6. Анализ представленной Заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на земельный участок	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на земельный участок, права на который оцениваются, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на Объект оценки (правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах).	Проведено
Установление данных о земельном участке	Установление назначения, разрешенного использования кадастровой/нормативной стоимости земельного участка, права на который оцениваются, а также особенностей его конфигурации в соответствии с действительными на дату оценки документами органов/организаций, осуществляющих учет и инвентаризацию земельных участков (кадастровый и ситуационный планы земельного участка).	Проведено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений земельного участка, права на который оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении земельного участка, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
Установление данных о составе Объекта оценки	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе земельного участка иного недвижимого имущества (улучшений).	Проведено
Сбор сведений о расходах	Установление величины годовых расходов Собственника/арендатора, связанных с эксплуатацией и обслуживанием земельного участка, права на который оцениваются, и уплачиваемых налоговых платежей на основании справки Собственника/арендатора земельного участка/иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Проведено
Установление иных данных об Объекте оценки	Установление иных количественных и качественных характеристик земельного участка, права на который оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на него.	Проведено

1.9. Анализ достаточности и достоверности информации³

Объем и глубина исследования достаточны для обоснованного заключения об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки, что подтверждается наличием в отчёте следующей информации:

- исходные данные и информация об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в соответствующем разделе отчёта, а копии представленной документации (сделанные с оригиналов документов), приведены в приложении к отчёту об оценке;
- информация, предоставленная Заказчиком, на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной;
- подтвержден факт осмотра объекта оценки лично оценщиком, определена степень обстоятельности проведенного осмотра;
- информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация, которую использовал оценщик, достаточна для определения итоговой величины стоимости объекта оценки;
- использованная рыночная информация достоверна и раскрыта в полном объеме, в т.ч. указаны использованные источники информации, информация о сопоставимых объектах представлена в полном объеме (в приложении к отчёту);
- оценщик также принял при оценке ряд допущений и ограничивающих условий. В рамках представленных допущений, информацию, используемую оценщиком, следует признать достаточной и достоверной. Оценщик подтверждает, что объем и глубина выполненного исследования соответствуют критерию необходимости и достаточности. Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, который позволяет утверждать о достаточности и достоверности используемой информации.

³ В соответствии с требованиями пункта 19 ФСО № 1.

Часть 2. «Описание Объекта оценки»

2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Инвентаризационная опись – Земельный участок от 08.08.2019 г.

Примечание: Документы, относящиеся к объекту оценки, получены Заказчиком после даты оценки. В данном случае Оценщик вынужден их использовать, так как в них содержится информация, идентифицирующая объект, других документов нет. За период, с даты оценки, до даты получения вышеуказанных документов в статусе и характеристиках объекта оценки серьезных изменений не произошло.

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта; имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Наименование Объекта оценки	1. Земельный участок, общей площадью 479 326 кв.м, кадастровый номер: 50:24:0080105:21, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Имущественные права на объекты оценки	Вид права – собственность; Субъект права: - ООО «КЭР»; Ограничения (обременения) права Ведется процедура банкротства
Наименование и реквизиты правообладателя	ООО «КЭР», ИНН: 7806344070, ОГРН: 5067847312484, дата присвоения ОГРН: 05.09.2006 г., 192019, г. Санкт-Петербург, ул. Хрустальная, д. 18, лит. А, оф. 305
Балансовая стоимость	Согласно Инвентаризационной описи – Земельные участки от 08.08.2019 г.
Кадастровая стоимость земельного участка 4	661 469,88 руб.
Адрес (местонахождение) объекта	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково
Транспортная доступность, удаленность от основных магистралей	Транспортная доступность: до объектов Оценки можно добраться на личном автотранспорте. Имеются подъездные пути. Основные автомагистрали данного района, расположены на удалении
Плотность и престижность окружающей застройки	Прилегающая территория не застроена. Престижность района для расположения объектов недвижимости – средняя (зона земель сельскохозяйственного назначения)
Экологическая обстановка	Документально подтвержденных сведений об экологических загрязнениях не предоставлено. В процессе осмотра объекта оценки экологических загрязнений не выявлено.
Рельеф местности	Равнина
Наличие/отсутствие зданий, сооружений и других улучшений (в том числе возводимых) на дату оценки	На участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, принадлежащие Собственнику на праве собственности
Площадь земельного участка	479 326 кв.м.
Конфигурация земельных участков	Многоугольная
Сведения об износе, устареваниях	Земля не амортизируется, так как в процессе ее использования, ее стоимость не уменьшается, и она физически не истощается в процессе производственной деятельности. ⁵

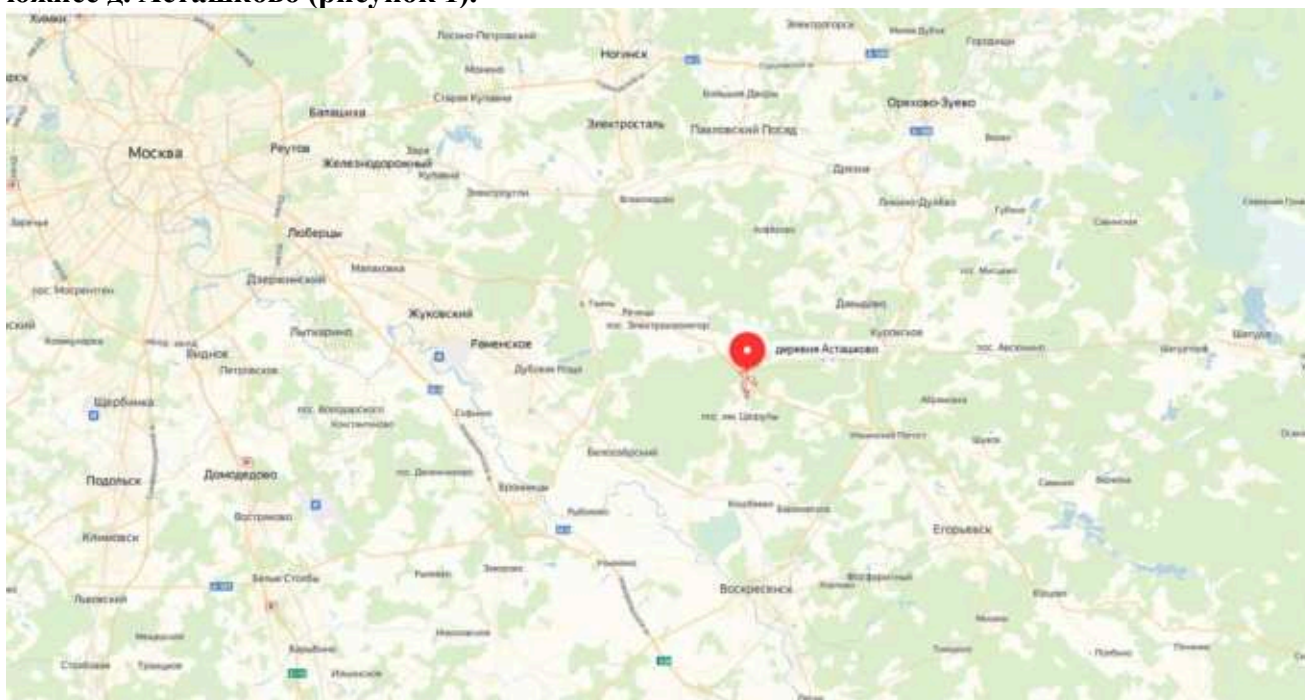
⁴ В соответствии с Кадастровыми справками о кадастровой стоимости от 04.06.2018 г., 05.09.2018 г., 04.09.2018 г.

⁵ <http://azbukacheta.com/zemlya-osnovnoe-sredstvo/>

Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы		Инвентаризационная опись – Земельный участок от 08.08.2019 г.
Оснащенность земельного участка	Электроснабжение	Нет
	Газоснабжение	Нет
	Водоснабжение	Нет
	Канализация	Нет
Информация о текущем использовании Объекта оценки		Фактическое использование/характеристика деятельности: не используются
Улучшения на земельном участке, описание		Отсутствуют

2.2. Местоположение Объекта оценки

Местоположение: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково (рисунок 1).



Московская область ⁶ - (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

⁶ <https://mosreg.ru/>

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Рельеф Московской области преимущественно равнинный; западную часть занимают холмистые возвышенности (высоты больше 160 м), восточную — обширные низменности.

С юго-запада на северо-восток область пересекает граница Московского оледенения; к северу от неё распространены ледниково-эрозионные формы с моренными грядами, а к югу — лишь эрозионные формы рельефа. Процесс современного рельефообразования в наше время связан с эрозией, остальные же экзогенные процессы (карстовые, оползневые, эоловые) имеют второстепенное значение.

Почти весь запад и север Московской области занимает моренная Московская возвышенность с хорошо выраженными речными долинами, наибольшую среднюю высоту (около 300 м, в районе Дмитрова) имеющая в пределах Клинско-Дмитровской гряды, а верхнюю точку (310 м) у деревни Шапкино Можайского района. Северный склон Московской возвышенности более крутой по сравнению с южным. В пределах возвышенности часты озёра ледникового происхождения (Нерское, Круглое, Долгое). К северу от названной возвышенности расположена плоская и сильно заболоченная аллювиально-зандровая Верхневолжская низменность, высота которой — не более 150 м; включает в себя Шошинскую и Дубнинскую низины (высоты менее 120 м).

На юге области простирается холмистая моренно-эрозионная Москворецко-Окская равнина, имеющая наибольшую высоту (255 м) в Москве в районе Ясенево у станции метро «Тёплый Стан», с чётко выраженными (особенно в южной части) речными долинами и плоскими междуречьями; в её пределах встречаются карстовые формы рельефа. Последние особенно распространены в Серпуховском районе. На крайнем юге области, за Окой, — довольно высокие (более 200 м, максимальная высота 238 м) северные отроги Среднерусской возвышенности с многочисленными оврагами и балками. Это Заокское эрозионное плато и Заосетринская эрозионная равнина.

Почти всю восточную половину Московской области занимает обширная Мещёрская низменность, в восточной своей части значительно заболоченная; самый высокий её холм (на древней моренной возвышенности в районе Егорьевска) имеет высоту 214 м над уровнем моря; преобладают высоты 120—150 м; речные долины выражены слабо. Почти все крупные озёра Мещёрской низменности (Чёрное, Святое и др.) имеют ледниковое происхождение. Тут же и самая низкая в регионе естественная высота — уровень воды Оки — около 97 метров.

Территория, занимаемая Московской областью, находится в центральной части Восточно-Европейской платформы; последняя, как и все платформы, складывается из кристаллического фундамента, в пределах Московской области не выходящего на поверхность, и осадочного чехла. В составе кристаллического фундамента — граниты и гнейсы архейского и протерозойского возраста, в составе осадочного чехла — отложения палеозойской, мезозойской и кайнозойской эр. Фундамент образует большую впадину — Московскую синеклизу — и залегает в её осевой зоне на 2—3 тыс. м. Наименьшие глубины залегания кристаллического фундамента (1000 м) — к югу от города Серебряные Пруды (на крайнем юге области), наибольшие (4200 м) — к востоку от Сергиева Посада (на северо-востоке области).

В пределах Московской области почти отсутствуют отложения третичного периода, значительно шире распространены отложения каменноугольного и юрского периодов[26].

Отложения каменноугольного периода в Московской области представлены доломитами, известняками и мергелями. Широко распространены в Московской области и четвертичные отложения; их мощность убывает с северо-запада на юго-восток. Периодам между оледенениями соответствуют лихвинское, одинцовское, микулинское и молодого-шекснинское межледниковья. Ледники оставили после себя моренные суглинки с галькой и валунами различных пород (граниты, гнейсы, кварциты; доломиты, известняки, песчаники); особенно заметные следы на территории области оставило днепровское оледенение (мощность морены достигает 15 м).

Московская область небогата полезными ископаемыми.

Пески, находящиеся в отложениях различных периодов (главным образом — четвертичного и мелового), имеют высокое качество и широко используются в строительстве; кварцевые пески применяются в стекольной промышленности, их добыча ведётся с конца XVII века в районе Люберец; часть месторождений в настоящее время законсервирована по экологическим соображениям, разрабатывается лишь два месторождения стекольного песка — Егановское и Люберецкое, с суммарными запасами (по категории А+В+С1) в 40,3 млн т.

Многочисленны в пределах Московской области и месторождения глин. Тугоплавкие глины разрабатываются на Тимоховском, Призаводском месторождениях в Ногинском и Власово-Губинском месторождении в Орехово-Зуевском районе; суммарные запасы сырья на этих месторождениях оцениваются в 11 тыс. т.

В Московской области имеются также месторождения известняка (наиболее известное — Мячковское, добыча на котором в настоящее время остановлена), фосфоритов (Егорьевское и Северское месторождения, оба не разрабатываются), торфа (главным образом в пределах Мещёрской низменности, крупнейшие из действующих месторождений — «Рязановское» и «Радовицкий мох»). Многочисленны также минеральные источники, в особенности — железистые (под Звенигородом, Серпуховом, Клином); большая часть источников расположена на западе области.

Климат

Климат Московской области — умеренно континентальный, сезонность чётко выражена; лето тёплое, зима умеренно холодная. В восточных и юго-восточных районах континентальность климата выше, что выражается, в частности, в более низкой температуре зимой и более высокой температуре летом. Так, посёлок Черусти на крайнем востоке региона неофициально считается подмосковным «полюсом холода», средняя температура января там составляет -13°C . Самая низкая температура за всю историю метеонаблюдений была зарегистрирована в Наро-Фоминске: -54°C , а самая высокая температура $+39,7^{\circ}\text{C}$ — была отмечена летом 2010 года в Коломне.

Период со среднесуточной температурой ниже 0°C длится 120—135 дней, начинаясь в середине ноября и заканчиваясь в середине-конце марта. Среднегодовая температура на территории области колеблется от $3,5$ до $5,8^{\circ}\text{C}$. Самый холодный месяц — январь (средняя температура на западе области -9°C , на востоке -12°C). С приходом арктического воздуха наступают сильные морозы (ниже -25°C), которые длятся до 30 дней в течение зимы (но обычно морозные периоды намного менее продолжительны); в отдельные годы морозы достигали -45°C (самый низкий абсолютный минимум температур был отмечен в Наро-Фоминске -54°C). Зимой (особенно в декабре и феврале) часты оттепели, вызываемые атлантическими и (реже) средиземноморскими циклонами; они, как правило, непродолжительны, средняя длительность их 4 дня, общее число с ноября по март — до 50. Летом вторжения арктического воздуха способствуют установлению ясной, безоблачной, обычно тёплой погоды. В случаях длительной задержки антициклона происходит сильное прогревание поверхности и повышение температуры воздуха, что является причиной сильной засухи, возникновения лесных и торфяных пожаров (как, например, в 2010 году). Летом нередко также проникновения тропических воздушных масс с юга. Вообще характер лета из

года в год может существенно меняться: при повышенной циклональной активности лето бывает прохладное и влажное, при устойчивых антициклонах — сухое и жаркое.

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 599 647 чел. (2019). Плотность населения — 171,44 чел./км² (2019).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в 2010-е годы естественная убыль населения снижается (с –8,5 ‰ в 2005 году до –1,8 ‰ в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранных граждан в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году[74]. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустраивается в Москве[74]. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения — 171,44 чел./км² (2019) — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 80,58 % (2018) (по данным на 2010 год — 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²).

Согласно данным переписи 2010 года, численность женского населения (3824 тыс. чел.) заметно выше численности мужского (3270 тыс. чел.); при этом в возрастной группе от 0 до 24 лет мужское население преобладает над женским. В городах преобладание женского населения над мужскими выражено ярче (844 мужчины на 1000 женщин), чем в сельских населённых пунктах (902 мужчины на 1000 женщин). Средний возраст населения — 40,3 года (мужского — 37,3; женского — 42,9); таким образом, население Московской области немного старше, чем в среднем по России (39 лет).

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) — русские; вторая по численности населения — украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте — татары (56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось число узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и азербайджанцев.

Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными переписи 2002 года. 419 тысяч человек не указали свою национальность — это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости. Уровень зарегистрированной безработицы традиционно не высок, в 2012 году в области было 2,7 % безработных. Величина прожиточного минимума в IV квартале 2012 года составила 7223 рубля.

В Московской области на 2013 год насчитывается 77 городов (не учитывая городов Москвы с подчинённым ей Зеленоградом, Сходни, вошедшей в состав Химок в 2004 году, Троицка, Щербинки и Московского, вошедших в состав Москвы 1 июля 2012 года), 19 из них имеют население свыше 100 тыс. чел. На территории Московской области существует два типа посёлков, которые формально относятся к населённым пунктам городского типа —

дачные посёлки и рабочие посёлки; последние более многочисленны, переписью населения 2010 года в области учтено 60 рабочих посёлков (четыре из которых, являющиеся ЗАТО, образуют городские округа; остальные 56 образуют городские поселения), а дачных посёлков учтено только 12 (все они образуют городские поселения)[120]. Характерной особенностью расселения в Московской области является сезонная субурбанизация. Число садово-огородных посёлков в субъекте значительно превышает число сельских населённых пунктов (в 2008 году 10,6 тыс. и 6,2 тыс. единиц соответственно).

В Московской области расположена часть одной из крупнейших агломераций мира — московской (в зависимости от методов подсчёта населения занимает 15-18 место). В настоящее время под Московской агломерацией в широком масштабе подразумевается не только Москва с непосредственно примыкающими к ней населёнными пунктами, а Москва с двумя пригородными поясами и вся Московская область (столичный регион) с третьим поясом[105][136][137]. Пригородная зона Москвы, границы которой проходят на расстоянии 50—70 км от Москвы[136] по мнению географа В. Г. Глушковой и является собственно Московской агломерацией (с включением Москвы).

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2016 году составил 3,6 трлн рублей.

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4 078 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %[147]. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и

строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгружённой продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щёлковский, Рузский и Чеховский районы. Ведущие отрасли промышленности в 2011 году — пищевая промышленность (30 % производимой продукции), машиностроение (свыше 20 %), химическая промышленность (14 %), металлургия (около 10 %). По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. Структура наземных линий представляет собой ряд магистралей, расходящихся от Москвы во всех направлениях и соединённых кольцами. По территории области проходят два кольца автомобильных дорог и Большое кольцо Московской железной дороги. В сфере транспорта в 2010 году работало около 165 тыс. чел. — 7,7 % работающего населения области.

Однако, несмотря на свои масштабы, транспортная сеть региона развита недостаточно и не отвечает современным требованиям. В последние годы около половины автодорог региона работает в условиях перегрузки, три четверти — не соответствует нормативным требованиям по транспортно-эксплуатационным показателям. Кроме того, большая часть дорожной сети субъекта находится в плохом техническом состоянии.

Сельское хозяйство

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30—100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу от Оки, в сельском хозяйстве используется более 50 % земель. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади (преимущественно на юге и юго-востоке области) отведены под посевы зерновых: пшеница, ячмень, овёс, рожь. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство; по валовому сбору овощей в 2010 году область заняла 5-е место в России. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др.). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. По производству молока область занимает одно из самых высоких мест в стране (2010 год — 9-е, 769,4 тыс. т). Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры. В водоёмах региона распространено рыбоводство, крупнейшие хозяйства расположены в Егорьевском районе на Цнинских прудах, на Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском, а в Дмитровском районе в посёлке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт разводящий как рыбу, так и живую икру и личинки.

По сельскому хозяйству болезненный удар нанёс кризис 1990-х годов, из которого регион не может выбраться до сих пор. Многие земли, занятые ранее под культуры и пастбища, сегодня выведены из оборота. Посевные площади сельскохозяйственных культур сократились с 1224 тыс. га в 1990 году до 551 тыс. га в 2010 году. В 2010 году объёмы производства зерна составили 172,2 тыс. тонн, валовой сбор картофеля — 527,9 тыс. тонн, овощей — 493 тыс. тонн. Сельскохозяйственные предприятия постепенно вытесняются с территории области вследствие урбанизации и субурбанизации. Несмотря на эти трудности, агрокомплексу области удалось сохранить высокую интенсивность производства и лидирующие позиции в Нечерноземной России. Наиболее устойчиво развиваются предприятия, обеспечивающие сырьём пищевую промышленность Москвы и области. В Московской области работают

крупные агрохолдинги ОАО «Моссельпром», ЗАО «Элинар-Бройлер», группа компаний «Ассортимент»; зарегистрировано более 6,5 тыс. фермерских хозяйств и свыше 500 тыс. личных подсобных хозяйств.

Административно-территориальное деление

Основная статья: Административно-территориальное деление Московской области

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 5 марта 2018 года), подразделяется на (по состоянию на 17 марта 2018 года)[11]:

- районы (14)
- города областного подчинения (46)
- посёлки городского типа областного подчинения (2)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- муниципальные районы (14)
- сельские поселения (78)
- городские поселения (61)
- городские округа (53)



Орехово-Зуевский городской округ — муниципальное образование со статусом городского округа, расположенное на востоке Московской области России.

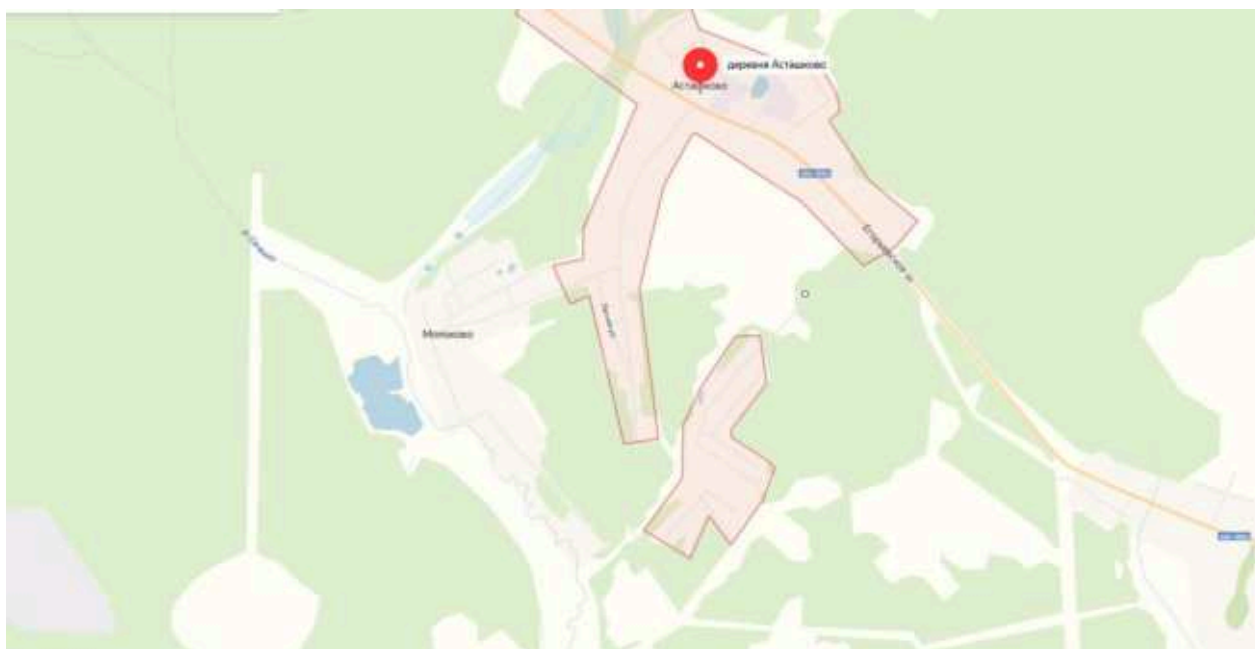
Его территорию составляет административно-территориальная единица — город областного подчинения Орехово-Зуево с административной территорией.

Административный центр — город Орехово-Зуево.

Граничит с городскими округами Павловский Посад и Электрогорск на западе, Егорьевск на юге, Шатура на востоке, а также Воскресенским и Раменским районами на юго-западе. На севере проходит граница с Петушинским районом Владимирской области.

Численность населения городских округов Орехово-Зуево и Ликино-Дулёво, составивших Орехово-Зуевский городской округ, на начало 2019 года составляла 231 801 человек.

Рисунок 2. Местоположение объекта оценки: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково



Местоположение объектов оценки, соответствует расположению кадастровых номеров объектов оценки на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

Объект оценки расположен на расстоянии более 10 км от областного центра г. Москвы. Прилегающая территория не застроена. Престижность района для расположения объектов недвижимости – средняя (зона земель сельскохозяйственного назначения). Объекты оценки расположены в районе д. Асташково.

Транспортная доступность: до объектов Оценки можно добраться на личном автотранспорте. Имеются подъездные пути. Основные автомагистрали данного района, расположены на удалении.

2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ФСО №7)

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, **называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.**

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

- для участка земли как свободного;
- для участка земли с существующими улучшениями.

В соответствии с определениями Рыночной стоимости, Стоимости на открытом рынке и других видов стоимостей в обмене, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Другими словами, для определения вышеназванных стоимостей требуется рассмотреть альтернативное использование собственности с позиции достижения максимальной продуктивности.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально – экономических,

физических, политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Наиболее эффективное и оптимальное использование участка земли с существующими улучшениями.

Данный анализ не проводился ввиду того что целью оценки является определения права пользования частью земельного участка без учета улучшений.

Наиболее эффективное и оптимальное использование участка земли как свободного (незастроенного).

Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельных участков. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии со следующими ниже перечисленными критериями.

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

Физически возможные варианты использования. Такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Законодательно разрешенное использование. Согласно данным информационного портала - rosreestr.base-n.ru, земельный участок имеет вид разрешенного использования: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Таким образом, основываясь на правомочной возможности дальнейшего использования объекта с юридической точки зрения, следует отметить, что указанный вариант использования является окончательным и именуемым в дальнейшем «Разрешенным использованием».

Варианты использования, приносящие прибыль. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность. Экономически эффективный вариант использования, обеспечивающий максимальный доход на вложенный капитал, определяет максимальную стоимость земельного участка.

Определяя наиболее эффективное использование, принимались во внимание следующие обстоятельства:

- рассматриваемый земельный участок окружен землями, предоставленными для сельскохозяйственного производства, землями лесного фонда;
- подъезд к объектам автотранспортом обеспечивается наличием подъездных путей;
- поток потенциальных клиентов для использования объектов в коммерческих целях ограничен со стороны сложившейся инфраструктуры данных районов (Объекты оценки удалены от районных центров);
- транспортная доступность к объектам оценки осуществляется только автомобильным транспортом;
- на участке отсутствуют инженерные коммуникации.

Анализ ситуации наиболее эффективного использования земельного участка наиболее благоприятно сочетающихся факторов, выявил наибольшую целесообразность их использования для сельскохозяйственного производства. В связи, с чем наиболее эффективное использование является законодательно-разрешенным, т.е. для сельскохозяйственного производства.

В виду того, что рыночная стоимость в данном отчете определяется для использования объектов для использования в качестве рекомендуемой величины стоимости для принятия управленческих решений в рамках процедуры банкротства и учитывая все допущения и ограничения принятые при проведения оценки, данный земельный участок можно рассматривать только в соответствии с разрешенным использованием которое соответствует текущему использованию. Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его текущее использование, т.е. – для сельскохозяйственного производства.

Часть 3. «Анализ рынка Объекта оценки»

3.1. Анализ региональной экономической ситуации

3.1.1. Социально-экономическое развитие РФ в январе-марте 2019 года⁷

	Март 2019 г.	В % к		I квартал 2019 г. в % к I кварталу у 2018 г.	Справочно		
		Март 2018 г.	Фев- ралю 2019 г.		март 2018 г. в % к		I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 г.
					Марту 2017 г.	Февралю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	103875,8 ¹⁾	102,3 ²⁾			101,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		101,2	110,3	102,1	102,8	113,4	102,8
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	284,3	101,5	144,4	101,1	102,4	143,7	102,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	491,7	101,9	111,9	102,1	104,3	111,9	102,5
в том числе железнодорожного транспорта	231,3	103,0	115,6	102,4	104,3	114,2	104,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2668,0	101,6	108,7	101,8	103,0	109,1	102,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,2	99,7	102,1	101,0	101,7	105,1	102,0
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	52,4 ⁵⁾	103,9 ⁶⁾	112,4 ⁷⁾	98,3 ⁸⁾	122,2 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾	125,5 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	34,0	108,6	112,9	98,8	121,4	93,1	126,8
импорт товаров	18,4	96,1	111,4	97,4	123,5	114,6	123,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	17595,0 ⁹⁾	104,3 ²⁾			104,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		105,3	100,3	105,2	102,4	100,3	102,2
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		110,9	100,9	110,0	104,8	99,1	105,2
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				97,7			101,4 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций: номинальная, рублей	450001 ²⁾	105,2 ¹²⁾	104,5 ¹²⁾	105,61 ²⁾	111,3	105,0	112,7
реальная		100,0 ¹²⁾	104,2 ¹²⁾	100,41 ²⁾	108,7	104,7	110,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,51 ³⁾	92,4	96,2	94,0	92,6	100,0	91,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн чело	0,8	104,4	102,6	99,5	86,1	98,2	86,3

1) Данные за 2018 г. (вторая оценка).

2) 2018 г. в % к 2017 году.

3) 2017 г. в % к 2016 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за февраль 2019 года.

6) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Февраль 2019 г. и февраль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-февраль 2019 г. и январь-февраль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за январь-декабрь 2018 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ № 465 от 02.07.2014 с изменениями № 680 от 20.11.2018).

11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

12) Предварительная оценка.

13) Предварительные данные.

⁷ По данным официального сайта Федеральной службы государственной статистики (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-03-2019.pdf).

11) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2017 г. и вторая оценка ВВП за 2018 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.



Индекс промышленного производства¹⁾ в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в I квартале 2019 г. - 102,1%. Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в I квартале 2019 г. - 104,7%. Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в I квартале 2019 г. - 101,3%. Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в I квартале 2019 г. - 104,6%. Производство напитков. Индекс производства напитков в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в I квартале 2019 г. - 103,9%. Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,1%, в I квартале 2019 г. - 96,9%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,6%, в I квартале 2019 г. - 97,1%. Производство одежды. Индекс производства одежды в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в I квартале 2019 г. - 97,9%. Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,0%, в I квартале 2019 г. - 97,1%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,4%, в I квартале 2019 г. - 109,0%.



Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в I квартале 2019 г. - 109,0%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,5%, в I квартале 2019 г. - 98,8%. Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,6%, в I квартале 2019 г. - 102,0%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,9%, в I квартале 2019 г. - 101,6%. Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,8%, в I квартале 2019 г. - 113,1%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в I квартале 2019 г. - 102,8%. Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,2%, в I квартале 2019 г. - 108,4%. Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в I квартале 2019 г. - 102,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в I квартале 2019 г. - 98,5%.



Доля электроэнергии, произведенной атомными электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 17,1% в I квартале 2018 г. до 18,2% в I квартале 2019 г., тепловыми электростанциями - уменьшилась с 68,7% до 68,0%, гидроэлектростанциями - с 14,1% до 13,7% соответственно.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в марте 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,7%, в I квартале 2019 г. - 100,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 284,3 млрд. рублей, в I квартале 2019 г. - 645,8 млрд. рублей.



Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в марте 2019 г. составил 574,6 млрд. рублей, или 100,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2019 г. - 1451,2 млрд. рублей, или 100,2%.



В I квартале 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1412,6 млрд. тонно-километров, в том числе железнодорожного - 651,9 млрд., автомобильного - 57,1 млрд., морского - 8,9 млрд., внутреннего водного - 6,2 млрд., воздушного - 1,6 млрд., трубопро-водного - 687,0 млрд. тонно-километров.

Оборот розничной торговли в марте 2019 г. составил 2668,0 млрд. рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2019 г. - 7614,7 млрд. рублей, или 101,8%. В марте 2019 г. оборот розничной торговли на 94,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,3% (в марте 2018 г. - 94,4% и 5,6% соответственно).



Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в феврале 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 52,4 млрд. долларов США (3452,1 млрд. рублей), в том числе экспорт - 34,0 млрд. долларов (2242,1 млрд. рублей), импорт - 18,4 млрд. долларов (1210,0 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в феврале 2019 г. сложилось положительное, 15,7 млрд. долларов (в феврале 2018 г. - положительное, 12,2 млрд. долларов).

В марте 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,5%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.



Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2019 г. составил 100,3%, с начала года - 101,3% (в марте 2018 г. - 100,1%, с начала года - 100,4%). В марте 2019 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,5% (в марте 2018 г. - на 0,5%).

В марте 2019 г. существенное влияние на динамику цен на продовольственные товары оказало удорожание плодоовощной продукции. Так, капуста белокочанная стала дороже на 36,2%, 77 лук репчатый - на 19,2%, морковь - на 8,6%, бананы - на 3,8%, свекла - на 2,9%. В то же время цены на огурцы снизились на 5,4%, апельсины - на 4,2%, помидоры - на 2,7%. Отмечен рост цен и на все наблюдаемые виды крупяных и макаронных изделий. Наиболее заметно подорожали: пшено - на 7,4%, крупы овсяная и перловая - на 2,8%, гречневая - на 2,2%, манная - на 1,5%. Среди прочих наблюдаемых продовольственных товаров в марте заметно выросли цены на баранину - на 7,8%. Хлеб ржаной и из пшеничной муки высшего сорта, бараночные изделия, мука пшеничная, печенье, рыба мороженая (кроме лососевых пород), филе рыбное, молоко стерилизованное, шоколад, консервы мясные и фруктово-ягодные, смеси сухие молочные для детского питания, чай черный байховый и соль подорожали на 0,9-1,6%. Вместе с тем куры охлажденные и мороженые стали дешевле на 1,7%, свинина, окорочка куриные, рыба охлажденная и мороженая разделанная лососевых пород, кальмары мороженые, икра лососевых рыб отечественная, национальные сыры и брынза - на 0,2-0,6%. Цены на непродовольственные товары в марте 2019 г. увеличились на 0,3% (в марте 2018 г. - на 0,2%).

В марте 2019 г. из наблюдаемых видов моющих и чистящих средств порошок стиральный подорожал на 0,9%. В группе табачных изделий цены на сигареты с фильтром зарубежных торговых марок выросли на 0,8%. Отмечен рост цен на отдельные виды медикаментов и медицинских товаров. Так, валидол стал дороже на 3,6%, линекс - на 2,0%, корвалол - на 1,5%, амоксициллин, левомеколь, флуоцинолона ацетонид, нимесулид, лоратадин, амброксол, алмагель, таурин, термометры медицинские ртутные, бинты - на 0,6-0,9%. Вместе с тем снизились цены на лоперамид (на 0,7%), супрастин (на 0,4%). Гипотиазид, ксилотетазолин (галазолин), поливитамины без минералов отечественные по дешевели на 0,3%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2019 г. составила 15886,7 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,6% (с начала года - на 2,1%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2019 г. составила 4179,8 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 1,9% (с начала года - на 4,7%).

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,0%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,3%. Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2019 г., по оценке, составила

45000 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,2%, в I квартале 2019 г. - на 5,6%.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в марте 2019 г. составила 75,0 млн. человек, или 51% от общей численности населения страны.

Цены на недвижимость в России в апреле 2019 г. - <https://rosrealt.ru/cena/236>

Продажа					
Недвижимость	Цена	Изменение за мес-яц	Изменение с начала 2019 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	69 120 руб. за м²	-5.58%	-5,74%	+13.43%	79181
Вторичка	65 661 руб. за м²	-1.18%	-4,61%	+10.11%	66479
Новостройки	92 680 руб. за м²	-11.37%	-0,65%	+40.52%	11269
Дома	7 997 464 руб.	+1.24%	-4,08%	+3.79%	36859
Земля	254 232 руб. за сотку	-1.01%	+2.37%	+14.72%	14368
Офисы	107 470 руб. за м²	+18,47%	+33,06%	+43%	1381
Торговые площади	155 967 руб. за м²	+2.17%	-7,63%	-6,34%	1430
Гаражи	404 146 руб.	-2.23%	-4,13%	+0,03%	276

Аренда					
Недвижимость	Цена	Изменение за мес-яц	Изменение с начала 2019 года	Изменение за год	Количество объявлений
1-комнатные квартиры	11 988 руб. в месяц	+3,93%	+4,72%	+2,57%	22998
2-комнатные квартиры	16 510 руб. в месяц	+2,58%	+4,44%	+4,38%	11840
Офисы	13 294 руб. за м² в год	+0,99%	+25,57%	-19,12%	3976
Торговые площади	18 535 руб. за м² в год	-0,86%	+2,03%	+28,83%	2052

Текущая экономическая ситуация в стране в конце 2018 г. год

Повышен пенсионный возраст

Повышен НДС с 18 до 20%

Повышен НДС

Скачок цен на бензин на 15%

Повышены акцизы на алкоголь и табак

Повышены тарифы ЖКХ

Повышена цена ОСАГО на 20%

Повышена плата за получения загранпаспорта и водительского удостоверения в 1,5-2 раза

В январе - августе 2018 года созданы 232,2 тысяч предприятий. Ликвидированы 391,9 тысяч. Суммарно уничтожено 159,7 тысяч фирм

Планируется ввод новых налогов (акцизы на колбасу и сосиски, налог для самозанятых).

К чему ведет такая экономическая ситуация в целом

Экономика России стагнирует.

Реальные доходы населения на **11% ниже** 2014 года.

За чертой бедности проживают **21 млн. россиян.**

У 40% доходы **ниже 20 тысяч рублей** в месяц.

Малый бизнес задыхается под НДС и налоговыми выплатами: 80% фирм малого бизнеса работают на государство.

3.1.2. Социальное и экономическое положение Московской области за январь-апрель 2019 года⁸

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-апрель 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ¹			
апрель 2019 года в % к марту 2019 года	102,5	х	100,2 ²
январь-апрель 2019 года в % к январю-апрелю 2018 года	110,6	х	102,8
Оборот организаций, млн. рублей	3843005,8	118,9 ³	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	4163,7	136,5 ³	...
обрабатывающие производства	770647,3	116,3 ³	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	117867,0	99,96 ³	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	22518,3	122,8 ³	...

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области

Социально-экономическая ситуация в Московской области по итогам 2018 года характеризуется как стабильная. Положительными моментами, оказавшими влияние на развитие экономики региона, является уверенный рост промышленного производства, возрастающая активность на потребительском рынке товаров и услуг.

Производство промышленных товаров (выполненных работ и услуг промышленного характера) выросло на 12,1 процента, что обусловлено значительным ростом производства обрабатывающих отраслей (на 13,8 процента). Наряду с этим производственная деятельность по водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений выросла на 1,6 процента, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха сократилось 1,3 процента. Объем отгруженной промышленной продукции составил 2,6 трлн. рублей.

Выпуск сельхозпродукции по сравнению с 2018 годом сократился на 5,9 процента, в том числе растениеводства – на 11,7 процента. При этом производство продукции животноводства выросло на 1,6 процента. Объем произведенной сельхозпродукции в хозяйствах всех категорий составил

101,5 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 52,8 млрд. рублей, животноводства – 48,7 млрд. рублей.

⁸ <https://invest.mosreg.ru/upload/media/default/0001/01/d6471533e2091ed15510f00a0c1d9ec4b577a9a8.pdf>

По предварительным данным объем инвестиций в основной капитал составил 678,3 млрд. рублей, что на 5,1 процента выше уровня прошлого года. Однако сохраняется отрицательная динамика в сфере строительства.

Объем строительных работ сократился на 2,6 процента, ввод жилья – на 1,3 процента. Вместе с тем по объемам жилищного строительства (в 2018 году введено 8,8 млн. кв. метров общей площади жилых домов) Московская область продолжает сохранять лидерство среди субъектов Российской Федерации.

По сравнению с 2017 годом объем оборота оптовой торговли вырос на 23,7 процента и составил 4,8 трлн. рублей. По итогам 2018 года розничный товарооборот сложился в размере 2,1 трлн. рублей, что на 6,6 процента выше уровня предыдущего года. Объем платных услуг вырос на 0,1 процента к уровню 2017 года и составил 462,1 млрд. рублей.

В среднем за 2018 год потребительские цены на товары и услуги выросли на 3,9 процента, в том числе на продовольственные товары – на 4,9 процента, непродовольственные – на 4,5 процента, услуги – на 2,4 процента.

В январе-декабре 2018 года реальные денежные доходы населения относительно аналогичного периода предыдущего года выросли на 0,4 процента.

По сравнению с январем-декабром 2017 года среднемесячная заработная плата работников выросла на 8,1 процента, составив 46 697,5 рубля.

Среднесписочная численность работников в январе-декабре 2018 года превысила 2,1 млн. человек (рост на 5,2 процента к 2017 году).

В сфере занятости населения численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2017 года составила 21,8 тыс. человек, что на 20 процентов ниже соответствующего периода 2016 года.

Уровень зарегистрированной безработицы снизился на 0,14 процентного пункта, составив 0,55 процента от численности рабочей силы.

2. Промышленное производство

По итогам 2018 года индекс промышленного производства относительно прошлого года составил 112,1 процента, что в значительной мере обусловлено ростом на 13,8 процента производства обрабатывающих отраслей. Добыча полезных ископаемых выросла на 8,2 процента, производственная деятельность в сфере водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – на 1,6 процента. Вместе с тем производственная деятельность по обеспечению электрической энергией, газом и паром сократилась на 1,3 процента.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) за отчетный период составил 2 579,1 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен добычей камня, песка и глины, прирост которой в 2018 году составил 8,2 процента, а объем отгруженной продукции – 11,8 млрд. рублей.

В структуре минерально-сырьевой базы Московской области торф топливный и для удобрений составляет 29,6 процента, гравийно-песчаные материалы – 26,2 процента, пески строительные – 24,1 процента, кирпично-черепичное сырье – 7,5 процента, карбонатные породы строительные – 7,4 процента, керамзитовое сырье – 2,9 процента, глины тугоплавкие – 2,3 процента.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области, их доля в объеме отгруженной промышленной продукции составляет около 87 процентов или 2 233,7 млрд. рублей.

Вместе с тем на 10,9 процента снизилось производство кокса, на 7 процентов – производство прочих готовых изделий, на 4,2 процента – производство текстильных изделий, на 0,2 процента – производство прочей неметаллической минеральной продукции.

В 2018 году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 271,4 млрд. рублей, в том числе 149,1 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение

электроэнергии, 97,4 млрд. рублей – производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 24,9 млрд. рублей – производство и распределение газообразного топлива.

В отчетном периоде производство, передача и распределение электроэнергии снизилось на 3,6 процента.

По итогам 2018 года в Московской области произведено 20,5 млрд. кВт-ч электроэнергии (из них свыше 90 процентов тепловыми электростанциями), 69,4 млн. гигакалорий – тепловой энергии (из них более 77 процентов отпущено котельными).

Объем выполненных работ и услуг в 2018 году по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 62,2 млрд. рублей, из них по забору, очистке и распределению воды – 16,2 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 15,8 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 29,5 млрд. рублей.

За отчетный период положительная динамика отмечалась в производственной деятельности, связанной с забором, очисткой и распределением воды (рост на 2,6 процента). При этом сбор и обработка сточных вод сократилась на 0,6 процента.

Цены производителей промышленных товаров, работ и услуг, предназначенных для реализации на внутреннем рынке, в 2018 году относительно соответствующего периода прошлого года снизились на 0,6 процента. В декабре 2018 года по сравнению с декабрем 2017 года падение цен составило 1,6 процента.

3. Сельское хозяйство

По итогам 2018 года объем произведенной сельскохозяйственной продукции составил 101,5 млрд. рублей (или 94,1 процента к уровню 2017 года), в том числе растениеводства – 52,9 млрд. рублей (или 88,3 процента), животноводства – 48,6 млрд. рублей (или 101,6 процента).

Сельскохозяйственными организациями произведено продукции на 58,5 млрд. рублей (относительно 2017 года рост на 2 процента), хозяйствами населения – 40,6 млрд. рублей (снижение на 16,9 процента), крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и индивидуальными предпринимателями – 2,4 млрд. рублей (рост на 12,7 процента).

В 2017 году валовой сбор картофеля составил 778,1 тыс. тонн (на 7,5 процента ниже уровня предыдущего года), овощей – 548,3 тыс. тонн (снижение на 10,3 процента).

В настоящее время на территории Московской области реализуется проект по созданию крупного молочного производства на 6 000 дойных коров. В Волоколамском муниципальном районе ООО «ТиЭйч-РУС Милк ФУД» предоставлено 6 323 гектаров земли сельскохозяйственного назначения

4. Строительство

В 2018 году объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 345,1 млрд. рублей, что на 2,6 процента ниже уровня аналогичного периода прошлого года. В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию около 21,9 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 15,6 млн. кв. метров.

В 2018 году общий объем введенного жилья на территории Московской области снизился относительно предыдущего года на 1,3 процента и составил 8,8 млн. кв. метров, из них 3,4 млн. кв. метров (или 38,5 процента) введено за счет средств населения.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без жилых домов построенных населением) составила 49,4 тыс. рублей, в том числе в городах – 49,8 тыс. рублей, в сельской местности – 42,9 тыс. рублей.

Цены производителей на строительную продукцию организаций, относящихся к виду деятельности «Строительство», в 2018 году выросли относительно предыдущего года на 8,3 процента, в декабре 2018 года по сравнению с декабрем 2017 года – рост на 5,3 процента.

5. Инвестиции

По данным Единой автоматизированной системы «Перечень инвестиционных проектов» в 2018 году на территории Московской области находилось на реализации 1 196 инвестиционных проектов. По итогам года завершена реализация 528 инвестиционных проектов.

В 2018 году рассмотрено 354 обращения инвесторов по вопросам подбора и выделения земельного участка под проект, предоставления налоговых льгот и субсидий, оказания возможных мер государственной поддержки. В рамках поддержки по частичной компенсации затрат на создание объектов инженерной инфраструктуры для гостиничных комплексов подписаны соглашения с ООО «Пальмира» и ООО «Лайн». Подписаны два специальных инвестиционных контракта (СПИК) между Минэкономразвития России, Правительством Московской области и инвесторами: АО «Мерседес-Бенц РУС» о реализации проекта создания и освоения производства автомобилей марки «Мерседес-Бенц» (объем инвестиций – не менее 15 млрд. рублей, более 1 000 создаваемых рабочих мест), ООО «ВИЛО РУС» об осуществлении инвестиционного проекта по модернизации и освоению производства насосного оборудования марки «WILO» (объем инвестиций – не менее 750 млн. рублей, 69 создаваемых рабочих мест).

В сфере развития государственно-частного партнерства на территории Московской области заключено соглашение о сотрудничестве между Правительством Московской области и ПАО «Сбербанк России». Ведется работа по подготовке и реализации на основе государственно-частного партнерства 10 проектов комплексной модернизации и эксплуатации систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения. Подписаны Концессионные соглашения о финансировании, проектировании, строительстве и эксплуатации участков автомобильных дорог на пересечениях с железнодорожными путями на перегоне платформы Акулово и перегоне платформы Саввинская Слобода.

Подписано инвестиционное соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта по рекультивации полигона ТБО «Левобережный», расположенного в городском округе Химки. Приоритетным направлением для развития Московской области остается реализация инвестиционных проектов создания особых экономических зон.

В настоящее время на территории Московской области создано 3 особые экономические зоны – технико-внедренческого типа «Дубна» и «Исток», промышленно-производственного типа «Ступино Квадрат». В рамках проведенного Министерством экономического развития Российской Федерации рейтинга инвестиционной привлекательности ОЭЗ определены лучшие зоны промышленно-производственного и технико-внедренческого типа. По итогам рейтинга ОЭЗ ТВТ «Дубна» заняла первое место, ОЭЗ ТВТ «Исток» – шестое место, ОЭЗ ППТ «Ступино» – девятое место. На территории Московской области создано 73 многопрофильных индустриальных парка, технопарка и промышленных площадки, из них 22 в 2018 году.

6. Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Московской области в 2018 году составил 30 185,8 млн. долларов США, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 28,8 процента. Экспорт товаров из Московской области составил 6 556,0 млн. долларов

США (рост относительно 2017 года на 39,6 процента), в том числе в государства СНГ – 3 244,1 млн. долларов США (рост на 43,9 процента), страны дальнего зарубежья – 3 311,9 млн. долларов США (рост на 35,6 процента). Импорт товаров в Московскую область составил 23 629,8 млн. долларов США (рост относительно 2017 года на 26,1 процента), в том числе из государств СНГ – 2 397,4 млн. долларов США (рост на 53,3 процента), стран дальнего зарубежья – 21 232,4 млн. долларов США (рост на 23,6 процента).

По сравнению с 2017 годом отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. импорт преобладает над экспортом) выросло на 3 034,4 млн. долларов США (или на 21,6 процента) и сложилось в размере 17 073,8 млн. долларов США.

7. Потребительский рынок

Торговля является одним из наиболее динамично развивающихся отраслей экономики Московской области. В структуре ВРП региона более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (25,8 процента по итогам 2018 года).

На конец 2018 года в торговом реестре Московской области зарегистрировано 16,6 тыс. хозяйствующих субъектов и 21,6 тыс. объектов торговли. На одного жителя области в 2018 году приходилось 282,3 тыс. рублей розничного товарооборота, что на 10 процентов выше уровня 2017 года. В 2018 году на потребительском рынке Московской области осуществляли деятельность более 2,8 тыс. социально ориентированных предприятий торговли, более 200 предприятий общественного питания и более 1,4 тыс. предприятий бытовых услуг. Проведено свыше 7 тыс. ярмарок, большая часть которых были универсальными, из них 43 ярмарки-распродажи «Ценопад». Обследование конъюнктуры и деловой активности организаций розничной торговли показало, что экономическая ситуация на потребительском рынке по сравнению с 2016 годом улучшилась – индекс предпринимательской уверенности вырос на 2 процентных пункта и составил 2 процента, индекс потребительской уверенности вырос на 11 процентных пунктов.

Оборот розничной торговли Московской области в 2018 году составил 2,1 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 6,6 процента больше предыдущего года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (4,5 трлн. рублей). Московская область входит в тройку лидеров и по темпам роста, опережая такие крупные мегаполисы, как Москва и Санкт-Петербург (101,2 процента и 102,9 процента соответственно).

По сравнению с 2017 годом цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 3,9 процента, в том числе продукты питания подорожали на 4,9 процента, непродовольственные товары – на 4,5 процента, услуги – на 2,4 процента.

Уровень цен на социально значимые продукты питания в Московской области ниже, чем в городе Москве. Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем за 2018 год составила 3 992,2 рубля и увеличилась относительно предыдущего года на 5,6 процента (в городе Москве соответственно 4 698,7 рубля и рост на 5,5 процента).

Снизилась цена на рис шлифованный – на 1 процент, пшено – на 4 процента, сахар-песок – 19,2 процента, яйца куриные – на 6,5 процента, масло подсолнечное – на 2,5 процента, морковь – на 2,5 процента и яблоки – на 1,2 процента.

Цена на хлеб ржаной и ржано-пшеничный выросла на 4 процента, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки высшего сорта – на 4,1 процента, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки 1 и 2 сорта – на 5,5 процента.

Цена на автомобильный бензин марки АИ-80 выросла на 4 процента, марок АИ-92 и АИ-95 – на 6,1 процента, дизельное топливо – на 7,3 процента.

Цены на бытовые услуги в 2018 году выросли к уровню предшествующего года в среднем на 4,8 процента, из них услуги ремонта и технического обслуживания транспортных средств – на 7,2 процента, ритуальные услуги – на 7,1 процента, услуги бань и душевых – на 8,4 процента, услуги парикмахерских – на 5,7 процента, услуги фотоателье – на 5,3 процента.

С начала года значительно подорожали: городской автомобильный транспорт – на 5,2 процента, городской электрический транспорт – на 9,4 процента, воздушный транспорт – на 6,1 процента, железнодорожный транспорт – на 7,2 процента, почтовая связь – на 12 процентов, услуги гостиниц и прочих мест проживания – на 22,1 процента, услуги образования – на 5,5 процента.

9. Уровень жизни населения

В январе-декабре 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 46 697,5 рубля, что выше уровня соответствующего периода 2017 года на 8,1 процента, в реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) – на 4,1 процента. На протяжении пяти лет в регион по показателю стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая городам Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Размер оплаты труда работников финансовой сферы продолжает оставаться одним из самых высоких в экономике Московской области (60 658 рублей) – превышение среднеобластного уровня составляет 1,3 раза. Также значительная разница (в 1,2 раза) сохраняется в сфере

профессиональной, научной и технической деятельности (58 179 рублей), в области транспортировки и хранения товаров (55 547 рублей).

Значительно ниже среднеобластного уровня остается размер заработной платы в организациях, относящихся к следующим видам экономической деятельности:

«Административная деятельность» – на 42,2 процента, «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – на 32,9 процента, «Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания» – на 28,7 процента,

«Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – на 27,3 процента,

«Строительство» – на 24,7 процента, «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» – на 22,7 процента, «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» – 21,3 процента.

Величина прожиточного минимума на душу населения в III квартале 2018 года составила 12 156 рублей (рост относительно II квартала 2018 года на 291 рубль или 2,5 процента), в том числе трудоспособного населения – 13 478 рублей, пенсионеров – 9 071 рубль, детей – 11 881 рублей.

В 2018 году уровень минимальной заработной платы в Московской области (13 750 рублей) превысил величину прожиточного минимума трудоспособного населения Московской области (за III квартал 2018 года – 13 478 рублей) и минимальный размер оплаты труда, установленный в Российской Федерации (с 1 июля 2017 года – 7 800 рублей).

В 2018 году государственную социальную помощь получили 94,1 тыс. граждан на сумму 400 млн. рублей, экстренную социальную помощь – 40,9 тыс. граждан на сумму 248 млн. рублей.

9. Труд и занятость

Численность рабочей силы в Московской области насчитывает более 4 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в январе-декабре 2017 года составляла 2,1 млн. человек, что на 5,2 процента выше соответствующего периода 2016 года. В 2017 году в органы службы занятости обратились за предоставлением государственных услуг в сфере занятости населения 280,2 тыс. человек, из них за содействием в поиске работы – 92,1 тыс. человек.

3.2. Анализ рынка земельных участков Московской области

Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения Московской области по состоянию на январь 2018 года.

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

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

для ведения сельскохозяйственного производства;

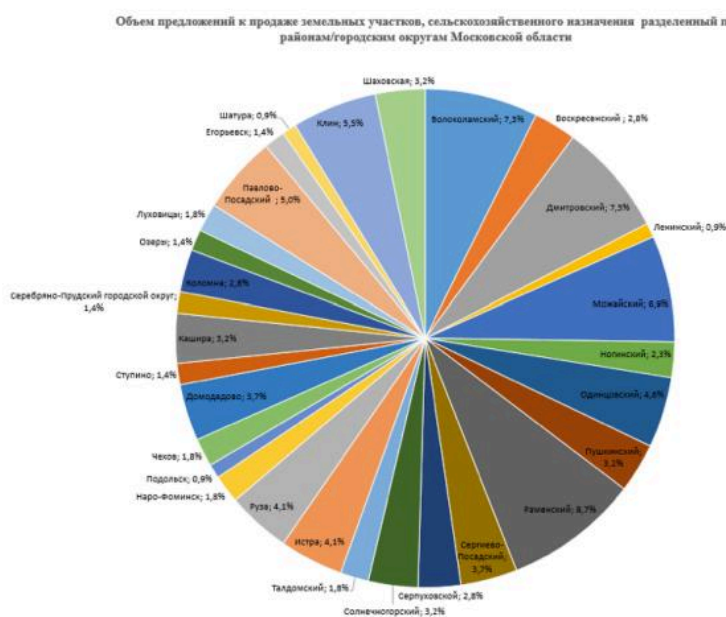
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

В обзоре рассмотрены земельные участки с видом разрешенного использования для ведения сельскохозяйственного производства по районам Московской области.

Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена. Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах. Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью. В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости. Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений. На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

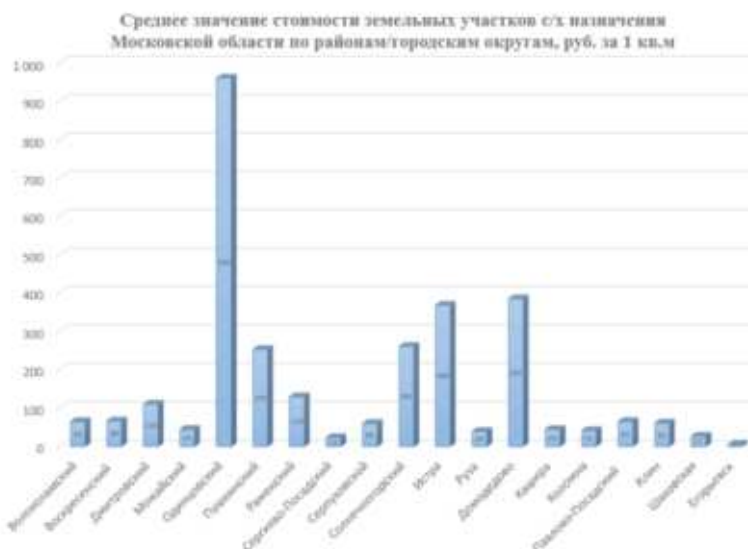


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков

сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социальноэкономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м. Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м.

В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м. Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социальноэкономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок.

Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

Формировании выборки для анализа рынка земельных участков в Московской области, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский использовались предложения и сделки с земельными участками, соответствующие следующим критериям:

1) земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения, при этом в выборку не попали земельные участки ведения подсобного хозяйства и садоводства, учитывая задание на оценку, предусматривающее оценку земельного участка с условием текущего использования;

2) дата экспозиции или сделки с 01.01.2018 года по 01.11.2019 года;

3) земельные участки, предложенные к продаже, не имеют улучшений в виде объектов недвижимости. В приложении к настоящему отчету содержатся фотографии существующих интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов.

В результате сбора данных о предложениях и сделках, состоявшихся в течение 2018 - 2019 года, (с 01.01.2018 года по 01.11.2019 года) выборка для проведения анализа рынка составила 12 земельных участка, предложенных к продаже.

Таблица 14. Сведения о ценах и объеме выборки по земельным участкам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сельскохозяйственного производства в Московской области, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский (вид права собственности, право аренды в диапазоне не рассматривалось).

Наименование	Количество объектов в выборке	Удельная цена предложений/сделок, руб./кв.м.		
		минимальная	максимальная	средняя
г. Химки	12	1,02	117,26	59,14

Рассмотрим следующую группу объектов представленных в анализе рынка в таблице 15.

Таблица №15. Выборка земельных участков: категории земель: земли сельскохозяйственного назначения в Московской области (стр. 87 «Приложение» №2 – стр. 79)

№	Местоположение	Описание объекта земельного участка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
1.	Московская область, Куровское, Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Алексеевская	площадь 20 000 кв.м., без коммуникаций	400 000	20,00	www.move.ru , на 04.11.2019 г.
2.	Московская область, Ступинский р-н д. Сенькино 46К-5062, Московская область, 46К-5062	площадь 92 005 кв.м., без коммуникаций	2 100 000	22,82	www.move.ru , на 04.11.2019 г.
3.	Московская обл., Куровское, Орехово-Зуевский р-н, дер Соболево	площадь 26 500 кв.м., без коммуникаций	420 000	15,85	www.move.ru , на 05.11.2019 г.

№	Местоположение	Описание объекта земельного участка	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
4.	Московская обл., сельское поселение Новохаритоново, д. Сидорово, кадастровый номер 50:23:0020432:79, 50:23:0020432:80	площадь 980 000 кв.м., без коммуникаций	995 000	1,02	www.move.ru , на 04.11.2019 г.
5.	Московская область, Раменское, Раменский район, с.п. Новохаритоньевское, д. Сидорово	площадь 850 000 кв.м., без коммуникаций	150 000 000	176,47	www.move.ru , на 04.11.2019 г.
6.	Московская область, Раменский район, Новохаритоновский с/о, с. Карпово д.2	площадь 15100 кв.м., без коммуникаций	2 500 000	165,56	www.move.ru , на 06.11.2019 г.
7.	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Соболево деревня	площадь 10 000 кв.м., скважина на участке	800 000	80,00	www.orekhovo-zuyevo.cian.ru , на 13.06.2019 г.
8.	деревни Слободищи (с/п Соболевское Орехово Зуевского района Московской области)	площадь 332 593 кв.м., без коммуникаций	39 000 000	117,26	www.orekhovo-zuyevo.cian.ru , на 28.03.2018 г.
9.	Московская область, Раменский городской округ, Сидорово деревня	площадь 20 000 кв.м., без коммуникаций	700 000	35,00	www.orekhovo-zuyevo.cian.ru , на 24.09.2019 г.
10.	Московская область, Раменский городской округ, Сидорово деревня	площадь 30 000 кв.м., без коммуникаций	1 050 000	35,00	www.orekhovo-zuyevo.cian.ru , на 24.09.2019 г.
11.	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Ликино-Дулево	площадь 720 000 кв.м., без коммуникаций	21 300 000	29,58	www.orekhovo-zuyevo.cian.ru , на 08.11.2019 г.
12.	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Елизарово деревня	площадь 116 000 кв.м., без коммуникаций	4 100 000	35,34	www.orekhovo-zuyevo.cian.ru , на 08.11.2019 г.
общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков для Московской области в месте расположения объекта оценки				1,02-117,26 руб./кв.м.	

Как видно из таблицы 15 общий диапазон удельных цен предложения продаж на рынке земельных участков, для земель сельскохозяйственного назначения, составляет 1,02-117,26 руб./кв.м. Данный сегмент рынка в Московской области не многочислен. Рынок земельных участков неактивный.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка – кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежь

1. Вид прав. Право собственности. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды – право временного владения и пользования имуществом.

Право владения – возможность иметь вещь в личном распоряжении.

Право пользования – возможность получать от вещи пользу.

Право распоряжения – возможность определять дальнейшую судьбу вещи: продавать ее, дарить, сдавать в аренду и т.п. В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 47-50), в таблице ниже, приведено усредненное по городам России отношение диапазона цен земельных участков сельскохозяйственного назначения, под кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежь.

Таблица №16

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,83	0,79	0,87	0,75	0,91
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных земельных участков в собственности	0,70	0,66	0,74	0,60	0,81

Данный фактор основан на принципе, что оформленное право собственности или иные права на объект недвижимости, предусмотренные действующим законодательством, повышают его привлекательность, и, соответственно его стоимость. Общий диапазон значений по передаваемым имущественным права составляет интервал: от «+- 9%» до «+- 40%».

2. Условия финансирования.

Условия назначения ставок арендной платы.

– Ставки могут назначаться для разных площадей (полезной, арендной или общей).

– Могут быть разные условия по полноте включения операционных расходов в арендную ставку (для условий чистой, распределенной или полной аренды).

– Могут быть разные условия по пересмотру арендных ставок (постоянные, переменные, индексируемые, наращиваемые и др.).

Платеж эквивалентом денежных средств. В этом случае, требуется перерасчет в денежную форму.

Фактор условия финансирования в ходе расчетов не учитывался, т.к. данные параметры равнозначны у всех объектов аналогов: форма оплаты – безналичный платеж, вид платежа – обычный, характер сделки – коммерческая, срочность сделки – не срочная.

3. Условия сделки.

Сделка купли-продажи.

Предложение объектов на рынке. Цена предложения может отличаться от цены реализации объекта, как правило, в таких случаях возникает «уторговывание». При этом во внимание должно приниматься время, в течение которого объект находится в экспозиции. При прочих равных, чем меньше это время, тем больше размер корректировки.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 139-140), в таблице ниже приведены усредненные по городам России значения скидок на торг и характеристики рассеивания и значения нижней и верхней границы доверительного интервала, а также границы расширенного интервала показывающего весь диапазон значений, в котором, по мнению большинства оценщиков (не менее 80% опрошенных), могут находиться значения скидки на уторговывание.

Таблица №17. Скидки на цены предложения.

Скидка на торг %	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал		Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Цены объектов										
Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%	7,7%	17,6%	20,9%	18,8%	23,0%	12,6%	29,2%

Следует отметить, что мы анализировали рынок предложений на продажу. Считается, что первоначальные предложения продажи на вторичном рынке недвижимости отличаются от цены реальной сделки, вследствие торга. Общий диапазон значений вследствие торга составляет интервал 7,7% - 29,2%.

4. Время предложения (сделки).

Данный фактор основан на принципе, что информация, поступившая в средства массовой информации и используемая оценщиком, выставляется на определенную дату. Объекты аналоги, используемые в расчете, были выбраны из средств массовой информации и

Интернет. Стоимость объекта во времени изменяется.

5. Местоположение.

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 94-95), в таблице ниже приведены усредненные по городам России отношения цен земельных участков в зависимости от расположения относительно хозяйственных центров – животноводческих комплексов, пунктов приема и переработки.

Таблица №18

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение земельного участка, удаленного на 10-30 км, к удельной цене такого же объекта, расположенного вблизи хозяйственного центра	0,88	0,86	0,90	0,82	0,94
Отношение земельного участка, удаленного более чем на 30 км, к удельной цене такого же объекта, расположенного вблизи хозяйственного центра	0,76	0,72	0,81	0,69	0,84

Физические характеристики земельного участка.

6. Площадь. При прочих равных, как правило, цена за большую площадь меньше.

Данный фактор является одним из существенных и оказывает воздействие на стоимость объекта в размере. Масштабный фактор рынка представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект - аналог.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 104), в таблице ниже приведены корректировки для земельных участков под кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежь в зависимости от различия в площади:

Таблица №19

земельные участки под кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежь				
Площадь, га		Аналог		
		<10	10-30	=>30
Объект оценки	<10	1,00	1,11	1,21
	10-30	0,90	1,00	1,09
	=>30	0,83	0,92	1,00

Экономические характеристики земельного участка.

7. Наличие проведенных коммуникаций и выкупленных мощностей.

Наличие улучшений такого характера увеличивает чаще всего стоимость земельного участка именно на размер затрат, которые требуются для возведения данных сооружений. Соответственно, наблюдается прямая зависимость, а именно: наибольшую стоимость будут иметь земельные участки с наличием уже подведенных коммуникаций.

Согласно книге под ред. Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016» издание 4-е, 2016 г., том III. Земельные участки. Стр. 247, табл.63 вводится корректировка на наличие/отсутствие электроэнергии.

Таблица 20.

Вид коммуникаций	Центр экономического анализа и экспертизы	Исследования В.Г.Шабалина	Rview.ru обзоры и анализ рынков, маркетинговые исследования
Электроснабжение	10-20%	8-12%	15-25%

8. Наличие подъездных путей.

Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков. Ниже приводятся коэффициенты, отражающие отношение удельных цен земельных участков в зависимости от покрытия дороги.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 94-95), в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков в зависимости от покрытия дороги.

Таблица №21.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием, к удельной цене аналогичных участков с грунтовым покрытием	1,28	1,09	1,47	1,05	1,52

9. Рельеф – конфигурация участка.

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 121-122), в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков в зависимости от рельефа – конфигурации участка.

Таблица №22.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,16	1,41	1,12	1,62

10. Функциональное назначение земельного участка.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 47-50), в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков сельскохозяйственного назначения в зависимости от функционального назначения земельного участка.

Таблица №23.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под кормовые угодья к удельной цене аналогичных участков под пашню	0,74	0,65	0,83	0,62	0,86

Часть 4. «Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки»

4.1. Основные понятия

Рыночная стоимость земли. *В соответствии с законом об оценочной деятельности рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства.*

Применительно к земле, это означает, что рыночная стоимость земельного участка – это цена, которую можно было бы получить на свободном рынке земельных участков в соответствии с физическими свойствами земельного участка и правовыми и экономическими условиями обычных деловых операций без учета необычных и личных отношений.

Под обычными деловыми операциями понимаются сделки, формирующие такой рынок земельных участков, на котором:

1. ни покупатель, ни продавец не действуют под давлением или принуждением;
2. покупатель и продавец не действуют в условиях спешки и пользуются обычной практикой продаж (в случае необходимости подключая профессиональных консультантов);
3. стоимость определяется исключительно объективной возможностью стабильного использования земельного участка.

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

Специфика земельного участка как объекта оценки.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130) земля является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого недвижимого объекта.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, т.е. объектом хозяйственного оборота, и как, и любой товар, земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей:

1. земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы;

2. следовательно, на ее появлении как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат.

3. во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным базисом, т.е. местом, на котором совершается процесс труда.

4. в сельском хозяйстве земля является главным средством производства. Здесь она выступает не только как место, где осуществляется производственный процесс, но и как предмет и орудие труда.

5. земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима. Другие же средства производства по мере развития производственных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливается необходимостью бережного отношения к ней и рационального использования.

6. *неизнашиваемость и вечность.* Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости

земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

7. *земля характеризуется постоянством местоположения и непереключаема*), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны.

8. *земля, в отличие от других средств производства и объектов недвижимости, обладает плодородием*, что позволяет в массовом порядке производить сельскохозяйственную и иную продукцию.

9. *существенное повышение ценности земли при оптимальном изменении ее целевого назначения*.

Категории земель. Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель.

1. *земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений)* относятся все земли в пределах черты поселений, находящиеся в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций;

2. *земли сельскохозяйственного назначения* образуют территории, используемые соответствующими предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства;

3. *земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения* – это земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности;

4. *земли особо охраняемых территорий* – земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное целевое назначение;

5. *земли лесного фонда* – лесные земли (покрытые и непокрытые лесом), а также нелесные земли (болота, дороги и другие), используемые для лесного хозяйства;

6. *земли водного фонда* – территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

7. *земли запаса* – это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или в аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации.

4.2. Проведение оценки

Согласно ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения 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.

4.3. Процесс оценки

Процесс оценки является последовательностью действий, при котором ставится задача, планируется работа, собранные данные классифицируются, анализируются и интерпретируются. Он состоит из ряда шагов, каждый из которых должен выполняться в определенной последовательности.

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, а также описания объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

4.4. Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие бытовые, социальные, административные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах города.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости.

4.5. Методология оценки земельных участков

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ		
Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
		• Метод выделения (изъятия)
• Метод прямой капитализации	• Метод количественных корректировок	• Метод определения затрат на освоение
• Метод предполагаемого использования	• Метод выделения	• Оценка по затратам на инфраструктуру
• Техника остатка дохода для земли	• Метод распределения	• Оценка по условиям типовых инвестиционных контрактов

4.6. Выбор метода оценки

В настоящее время для целей оценки рыночной стоимости земельных участков рекомендованы к использованию Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568–р, в которых прописаны следующие методы, как правило, наиболее используемые, которые являются методами сравнительного и доходного подходов:

1. Метод количественных корректировок;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования.

Ниже будет рассмотрена применимость каждого метода для оценки рыночной стоимости объекта оценки. При анализе применимости методов была использована следующая информация:

- рынок продажи земельных участков для сельскохозяйственного производства, находящихся в Московской области, развит.

Рассмотрим применимость вышеуказанных методов с учетом данной информации.

Метод количественных корректировок

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Рынок земельных участков для сельскохозяйственного производства, находящихся в Московской области, достаточно развит, чтобы применить метод количественных корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение.

Ввиду отсутствия рынка объектов, подобных объекту оценки, данный метод не применим для оценки рыночной стоимости земельных участков.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

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

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

В виду отсутствия рынка объектов, подобных объекту оценки, данный метод не применим для оценки рыночной стоимости земельных участков.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

Для данного сегмента рынка сдача земельных участков в аренду не характерна, т.е. нет сформированного рынка аренды земельных участков соответствующего функционального назначения и, соответственно не выявлены рыночные ставки арендной платы за земельные участки.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное

изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

В виду отсутствие рынка объектов, подобных объекту оценки и отсутствие данных по аренде подобных объектов, данный метод не применим для оценки рыночной стоимости земельных участков.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Вывод: Сформированный рынок аренды земельных участков, соответствующих оцениваемому объекту по местоположению и другим характеристикам, отсутствует. Расчет стоимости земельного участка с использованием информации о предполагаемом доходе от его хозяйственного использования (т.е. рассматривая его как основной производственный актив коммерческого предприятия) не обеспечит достаточной достоверности полученного результата по причине отсутствия достоверных данных для расчета. Таким образом, применение метода предполагаемого использования не представляется возможным.

Учитывая вышесказанное, единственно возможным представляется применение метода количественных корректировок, относящегося к методам сравнительного подхода.

Косвенные методы для применения затратного подхода при оценки рыночной стоимости земельного участка

Затратный подход. В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение

аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Определение стоимости земельного участка основывается на принципе остатка. Когда рассчитывается рыночная стоимость собственно земельного участка с улучшениями и из этой стоимости вычитается величина затрат на замещение за вычетом их износа.

Затратный подход к оценке земельного участка для самостоятельной оценки земельного участка не применяется и предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями.

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Необходимые условия применения данного метода:

- Наличие информации о ценах продаж (ценах предложения) с едиными объектами недвижимости, аналогичными объекту оценки;
- Соответствие улучшений земельного участка варианту его наиболее эффективного использования.

Оценка земельного участка методом выделения осуществляется в три этапа:

1. Определяется рыночная стоимость единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок, на основании изучения рынка и сопоставимых продаж. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использования цен предложения. При необходимости выявляются элементы сравнения и вносятся корректировки, сглаживающие их отличия.

2. Рассчитывается стоимость затрат замещения возведения зданий и сооружений (или улучшений), аналогичных тем, которые расположены на земельном участке.

Затраты на создание улучшений состоят из трех частей:

- прямых издержек
- косвенных издержек
- прибыли инвестора

Прямые издержки – расходы, непосредственно связанные со строительными работами.

Они включают в себя:

1. Стоимость строительного оборудования и материалов
2. Заработную плату строительных рабочих
3. Стоимость эксплуатации строительных машин
4. Стоимость временных сооружений и инженерных сетей в период строительства
5. Прибыль и накладные расходы подрядчика

Косвенные издержки – расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К ним относятся:

1. Затраты на проектирование
2. Подготовку территории строительства
3. Все виды долгов
4. Затраты на отвод земельного участка
5. Проценты по кредитам
6. Расходы на рекламу
7. Страховые платежи

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

Исходя из норм отдачи по сопоставимым инвестициям;

Как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

При определении стоимости затрат замещения учитывается величина накопленного износа улучшений, который включает в себя величину физического, функционального и экономического (внешнего) износов зданий.

3. Определяется рыночная стоимость собственно земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости земли с улучшениями стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений. При проведении всех расчетов необходимо учесть временные факторы, инфляционные процессы и привести стоимость всех затрат на дату оценки.

Достоинства метода выделения:

1) Это единственный метод расчета рыночной стоимости собственно земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными незастроенными земельными участками.

2) Метод широко используется при выборе варианта наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.

3) Данный метод приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величину стоимости воспроизводства или замещения улучшений (зданий и сооружений) и их накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Недостаток метода выделения заключается в том, что он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, т. к. с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает. Кроме того, в условиях высокой инфляции очень сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводства зданий и сооружений, тем более стоимость воспроизводства всех улучшений городских земель с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

Метод развития (освоения) земельного участка.

Метод развития (освоения) земельного участка используется, когда необходимо определить стоимость большого участка, который необходимо разбить на отдельные индивидуальные участки. Такие случаи довольно часто встречаются в российской практике оценки.

Метод развития участка предполагает реализацию следующих этапов оценки:

Определение размеров и числа индивидуальных участков.

Расчет стоимости освоенных участков с помощью метода сопоставимых продаж (определяется величина выручки от продаж).

Расчет издержек освоения участков и их продаж, составление графика освоения и предполагаемого периода продаж.

Определение величины денежного потока путем вычитания всех издержек освоения участков из величины общей выручки от продаж индивидуальных участков.

Определение ставки дисконтирования.

Дисконтирование денежного потока с учетом времени освоения и продаж всех индивидуальных земельных участков.

При определении размеров индивидуальных участков необходимо учитывать физические, юридические и экономические факторы, влияющие на принятие данного решения.

Метод оценки затрат на инфраструктуру.

Для земель населенных пунктов оценка может проводиться исходя из затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры. При оценке земель населенных пунктов данным методом необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель, т.е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок. К затратам на воспроизводство относятся расходы на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др.

Поскольку на практике в условиях высокой инфляции сложно рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство инфраструктуры, то проще определить стоимость замещения существующей инфраструктуры города по укрупненным показателям. Стоимость замещения рассматривается как стоимость создания аналогичной системы улучшений городских земель исходя из современных стандартов, рассчитанная на основе текущих цен материалов, оборудования и трудозатрат по землям многоэтажной жилой застройки.

Последовательность оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры:

Этап 1. Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов, за вычетом земель объектов коммунально-бытового обслуживания.

Этап 2. Определение себестоимости строительства одного квадратного метра жилых домов по типовому проекту.

Этап 3. Исходя из полученной площади замещения средней себестоимости многоэтажного типового строительства, определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов.

Этап 4. Исходя из полученной оценки стоимости замещения многоэтажных жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры, составляющей, например от 30 до 40% стоимости строительства жилого дома, рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки.

Этап 5. Исходя из интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель получаем оценку стоимости замещения улучшений одного гектара городских земель многоэтажной жилой застройки.

Оценка по нормативной цене земли с учетом затрат на воспроизводства инфраструктуры целесообразна при ликвидации предприятий, аресте их имущества. Такой метод оценки введен для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и в других случаях, предусмотренных законодательством. Данная цена ежегодно определяется согласно Постановлению Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. №319 органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям. Предложения об оценочном зонировании территории субъекта РФ и о нормативной цене земли по указанным зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству. Органы местного самоуправления (администрации) могут своими решениями повышать или понижать нормативную цену земли на 25%. В конечном счете нормативная цена земли не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения. При оценке земель под объектами бизнеса необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство произведенных улучшений, то есть дорог, инженерных сооружений водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения и других объектов, которые находятся на балансе предприятия. Остаточная стоимость данных объектов прибавляется к нормативной цене земельного участка объекта бизнеса. Если для приведения земельного участка в нормальное состояние требуются затраты на устранение химического или радиационного загрязнения, уборки мусора и т. п., то их величина вычитается из стоимости земли.

Метод оценки по условиям инвестиционных контрактов.

Данный метод используется для оценки городских земель в крупных городах. Например, в Москве сложились два метода предоставления земельных участков в долгосрочную аренду под коммерческое строительство:

1. путем выкупа права долгосрочной аренды на земельных конкурсах;
2. на основе заключения инвестиционных контрактов.

Второй метод возник в связи с предоставлением земельных участков на условиях последующего раздела построенного или реконструированного за счет средств инвестора

объекта между городом - собственником земли и инженерной инфраструктуры и инвестором - арендатором земельного участка. Типичными условиями инвестиционных контрактов является переход 30-50% площадей построенного объекта в собственность городских властей. Таким образом, фактическая оплата покупки права долгосрочной аренды земельного участка осуществляется в натуральной форме. Стоимость права долгосрочной аренды является пропорциональной площади здания и той нагрузке на инфраструктуру, которую оно создает. Стоимость земельного участка определяется как текущая стоимость платежа за землю в натуральной форме по условиям данного инвестиционного контракта. Для определения стоимости права долгосрочной аренды земельного участка необходимы следующие данные, содержащиеся в исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства во Владимирской области:

3. площадь земельного участка;
4. проектируемые площади жилых и нежилых объектов;
5. срок строительства и реализации проекта;
6. наличие и стоимость обременений.

Процедура оценки стоимости права долгосрочной аренды земельных участков, предоставляемых под строительство и реконструкцию капитальных коммерческих строений и сооружений, предусматривает следующую последовательность расчетов.

Этап 1. Определяется характеристика здания, планируемого для строительства на данном земельном участке (полезная и общая площадь, этажность и т.п.).

Этап 2. На основе условий инвестиционного контракта рассчитывается количество передаваемых городу жилых и нежилых объектов.

Этап 3. Определяется рыночная стоимость одного квадратного метра площадей жилого и нежилого назначения в планируемом здании.

Этап 4. Определяется общая стоимость площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства по условиям инвестиционного контракта.

Этап 5. Определяется ориентировочный срок реализации инвестиционного проекта.

Этап 6. Определяется возможный период времени, необходимый для продажи доли полезных площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства.

Этап 7. Определяется ставка дисконтирования.

Этап 8. Рассчитывается текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме (этап 4) с учетом времени строительства (этап 5), продажи (этап 6) и значения ставки дисконтирования (этап 7). Данная текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме представляет собой инвестиционную стоимость оцениваемого земельного участка при отсутствии каких-либо обременений.

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

Учитывая, что земля не является воспроизводимым активом, затратный подход не применялся при определении рыночной стоимости объекта оценки. Учитывая вышесказанное, единственно возможным для земельного участка подлежащего оценке, представляется применение метода количественных корректировок, относящегося к методам сравнительного подхода.

Часть 5. «Оценка рыночной стоимости земельного участка»

5.1 Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Описание метода количественных корректировок

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

- 1) условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- 2) условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- 3) обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- 4) изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- 1) прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- 2) прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- 3) корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- 4) определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- 5) экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение значения корректировок.

Выбор аналогов объекта оценки, площадью 479 326 кв.м.

Оценщик провел на дату оценки поиск примеров по продажам незастроенных земельных участков в Московской области по состоянию на 2019 г. до даты оценки и выявил 6 аналогов наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Источники информации: интернет (анализ рынка, стр. 41-42, таблица №15).

Критерии выбора объектов аналогов, местонахождение в пределах Орехово-Зуевского и Ступинского районов Владимирской области, расположенных на расстоянии более 50 км от МКАД, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Разрешенное использование объекта оценки: для сельскохозяйственного производства. Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определённой категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7) [10], все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли. Все земли, помимо целевого назначения имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причём, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий.

Поэтому, исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному выше. Как известно, 24 декабря 2014 года в действие вступил новый классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 5401.

Объект оценки относится к землям сельскохозяйственного назначения, имеет вид разрешенного использования для сельскохозяйственного производства. Объекты аналоги №1-6 относятся к землям сельскохозяйственного назначения. В данном случае и Объект оценки, и все объекты аналоги имеют одинаковое разрешенное использование (для ведения сельского, фермерского хозяйства) и никак иначе не могут быть использованы.

Таблица 24. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Алексеевская	Московская область, Ступинский р-н д. Сенькино 46К-5062	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, дер. Соболево	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Соболево деревня	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Елизарово д.	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Ликино-Дулево
Вид права на землю	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Категория земли	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения	земли с/х назначения
Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Наличие коммуникаций	нет	нет	нет	скважина на участке	нет	нет
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Расстояние до МКАД	Орехово-Зуевский р-н, более 50 км.	Ступинский р-н, более 50 км.	Орехово-Зуевский р-н, более 50 км.	Орехово-Зуевский р-н, более 50 км.	Орехово-Зуевский р-н, более 50 км.	Орехово-Зуевский р-н, более 50 км.
Транспортная доступность, близость к трассе	Вблизи основной автомагистрали	Вблизи основной автомагистрали	Вблизи основной автомагистрали	На удалении от основной автомагистрали	Вблизи основной автомагистрали	На удалении от основной автомагистрали
Асфальтирование участка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Инженерно геологические условия	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
Свободный подъезд к участку	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Дата предложения	«04» ноября 2019 г.	«04» ноября 2019 г.	«05» ноября 2019 г.	«08» ноября 2019 г.	«08» ноября 2019 г.	«08» ноября 2019 г.
Площадь участка, кв. м.	20000	92005	26500	10000	116000	710000
Цена предложения (сделки), руб.	400000	2100000	420000	800000	4100000	21300000
Источник информации	www.move.ru , дата публикации 04.11.2019 г.	www.move.ru , дата публикации 04.11.2019 г.	www.move.ru , дата публикации 05.11.2019 г.	www.orekhovo-zuyevo.cian.ru , дата публикации 08.11.2019 г.	www.orekhovo-zuyevo.cian.ru , дата публикации 08.11.2019 г.	www.orekhovo-zuyevo.cian.ru , дата публикации 08.11.2019 г.

Расположение объектов аналогов и объекта оценки на карте Московской области

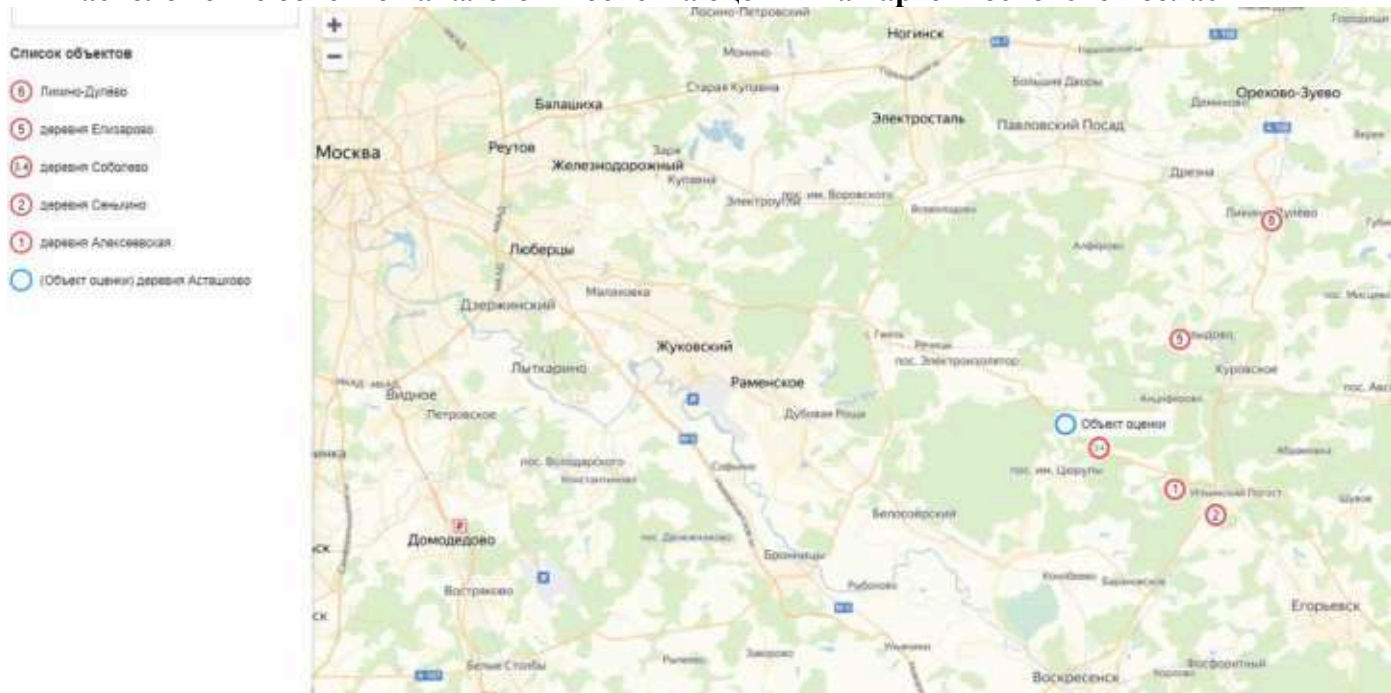


Рисунок 1

Метка №№1,2,3,4,5,6 - Объекты аналоги №№1,2,3,4,5,6.

Все подобранные объекты-аналоги расположены в зоне земель сельскохозяйственного назначения в Московской области, аналоги №1-6 удалены от МКАД на расстоянии более 50 км. (красная метка).

5.2. Определение поправок и порядок их внесения

Оценщиком вносятся корректировки в цены сходных объектов по всем основным факторам ценообразования. Отказ от использования каких-либо основных ценообразующих факторов должен быть обоснован. При этом корректировки вносятся последовательно и должны проводиться отдельно по каждому фактору ценообразования с обоснованием величины каждой корректировки.

С учетом основных факторов, влияющих на стоимость земельных участков, и на основании статистических данных о предложениях к продаже земельных участков в Московской области, применены следующие корректировки аналогов:

1. На вид права.
2. На условия финансирования.
3. На условия продажи.
4. На время продажи.
5. На местоположение в Московской области, расстояние до МКАД.
6. На назначение (разрешенное использование).
7. На транспортную доступность, близость к автомагистрали.
8. На транспортную доступность, качество подъезда, проезда.
9. На категорию земель.
10. На площадь.
11. На инженерные коммуникации (точка подключения).
12. Инженерно геологические условия.

5.2.1 Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, то при проведении сравнения проданных объектов, с оцениваемым объектом, неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица, либо экономическая. На различных сегментах рынка

недвижимости используются различные единицы сравнения. Например, на рынке земли в качестве единиц сравнения обычно используют цену за 1 га, цену за 1 сотку, цену за 1 кв.м. Учитывая площадь объектов-аналогов, для наибольшей точности расчетов Оценщиком принято решение в качестве единиц сравнения использовать цену за 1 кв.м. Другие единицы сравнения для оценки рыночной стоимости земельного участка не используются.

5.3. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода

Объект оценки: земельный участок, общей площадью 479 326 кв.м, кадастровый номер: 50:24:0080105:21, адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково. Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенное использование – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование показателя	Ед.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Адрес		Московская обл., Орехово-Зуевский -н, с/о Соболевский, южнее д. Асташково	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Алексеевская	Московская область, Ступинский р-н д. Сенькино 46К-5062	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, дер. Соболево	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Соболево деревня	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Елизарово д.	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, д. Ликино-Дулево
Общая площадь	кв.м.	479 326	20000	92005	26500	10000	116000	710000
Цена	руб.	-	400000	2100000	420000	800000	4100000	21300000
Цена за кв.м.	руб./кв.м	-	20,00	22,82	15,85	80,00	35,34	30,00
Право		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	руб.	-	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена 1 кв.м	руб.	-	20,00	22,82	15,85	80,00	35,34	30,00
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м	руб.	-	20,00	22,82	15,85	80,00	35,34	30,00
Условия продажи		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%	-	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%	-20,9%
Скорректированная цена 1 кв.м	руб.	-	15,82	18,05	12,54	63,28	27,95	23,73
Период предложения к продаже		«08» ноября 2019 г.	«04» ноября 2019 г.	«04» ноября 2019 г.	«05» ноября 2019 г.	«08» ноября 2019 г.	«08» ноября 2019 г.	«08» ноября 2019 г.

Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м	руб.	-	15,82	18,05	12,54	63,28	27,95	23,73
Корректировка на местоположение , расстояние до МКАД		Орехово-Зуевский р-н, более 50 км.	Орехово-Зуевский р-н, более 50 км.	Ступинский р-н, более 50 км.	Орехово-Зуевский р-н, более 50 км.	Орехово-Зуевский р-н, более 50 км.	Орехово-Зуевский р-н, более 50 км.	Орехово-Зуевский р-н, более 50 км.
Корректировка	Ед.	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м	руб.		15,82	18,05	12,54	63,28	27,95	23,73
Корректировка на разрешенное использование		для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Корректировка	Ед.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м	руб.		15,82	18,05	12,54	63,28	27,95	23,73
Транспортная доступность, близость к трассе		Вблизи основной автомагистрали	Вблизи основной автомагистрали	Вблизи основной автомагистрали	Вблизи основной автомагистрали	Вблизи основной автомагистрали	Вблизи основной автомагистрали	Вблизи основной автомагистрали
Корректировка	Ед.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м	руб.		15,82	18,05	12,54	63,28	27,95	23,73
Корректировка на площадь	кв.м.	479 326	20000	92005	26500	10000	116000	710000
Корректировка	ед.	-	0,82	0,82	0,82	0,82	0,88	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м	руб.	-	12,97	14,8	10,28	51,89	24,6	23,73
Корректировка на коммуникации		нет	нет	нет	нет	скважина на участке	нет	нет
Корректировка	ед.	-	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м	руб.	-	12,97	14,8	10,28	48,26	24,6	23,73
Рельеф – конфигурация участка		ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф	ровный спланированный рельеф
Корректировка	ед.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м	руб.		12,97	14,8	10,28	48,26	24,6	23,73
Свободный подъезд к участку		есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть

Корректировка	ед.		0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м	руб.		12,97	14,8	10,28	48,26	24,6	23,73
Согласование результатов								
		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
Скорректированная цена	руб.	-	12,97	14,8	10,28	48,26	24,6	23,73
Количество корректировок	ед.	-	2	2	2	3	2	1
Весовой коэффициент	ед.	-	0,15	0,15	0,15	0,1	0,15	0,3
Скорректированное значение 1кв.м./руб.	руб./кв.м	21,34	<i>Весовые коэффициенты Оценщик расставил исходя из общего количества корректировок по формуле:</i> $1/n_i - 1/1/n_1 + \dots + 1/n_i + 1,$ <i>где n – количество корректировок, i – номер объекта аналога</i>					
Площадь объекта оценки	кв.м.	479 326						
Итоговая стоимость объекта оценки, с округлением	руб.	10 229 000						

Расчет корректировок:

- 1) **Вид права.** Все объекты-аналоги №1-6, как и объект оценки, находятся на праве собственности. Корректировка не требуется.
- 2) **Условия финансирования.** Как в отношении объекта оценки, так и для объектов – аналогов условия финансирования рыночные. Корректировка не применялась.
- 3) **Условиями продажи.** Условиями продажи могут быть – продажа или предложение. Под продажей подразумевается цена совершенной сделки, а под предложением - цена предложения объекта к продаже. Т.к., как правило, собственник объекта выставляет его по цене несколько выше, чем он на самом деле согласен продать, то имеет место торг. Скидка на торг рассчитывается по книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 139-140).

Таблица №26

Скидка на торг %	Активный рынок					Неактивный рынок				
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал	Среднее
Цены объектов										
Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%	7,7%	17,6%	20,9%	18,8%	23,0%	12,6%	29,2%

В данном случае объекты аналоги №1-6 относится к землям с/х назначения, таким образом, скидка на торг принята на уровне 20,9% –так как рынок земельных участков неактивный.

4) **Время продажи.** Объекты аналоги №1-6 предлагаются к продаже в ноябре 2019 года, до даты оценки и в корректировки не нуждаются.

5) **Корректировка на местоположение в Московской области, расстояние до МКАД.** Объект оценки удален от МКАД на расстояние более 50 км, как и объекты оценки, корректировка не требуется.

6) **Назначение (разрешенное использование).** Объект оценки и аналоги №1-6 относятся к сегменту земель сельскохозяйственного назначения и предназначены для сельскохозяйственного производства, корректировка не требуется.

7) **Транспортная доступность, близость к трассе.** Под местоположением объекта понимается расположение объекта относительно транспортных магистралей, наличие подъездных путей, удаленность от центра города. Выбранные аналоги №4,6, как и объект оценки, расположены на удалении от основной автомагистрали. Аналоги №1-6 расположены вблизи основной автомагистрали, как и объект оценки. В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 94-95), в таблице №33 приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков в зависимости от покрытия дороги.

Таблица №27

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием, к удельной цене аналогичных участков с грунтовым покрытием	1,28	1,09	1,47	1,05	1,52

Таким образом, корректировка для аналогов №1-6 не требуется.

8) **Оцениваемая площадь объекта (масштаб).** Масштабный фактор рынка представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения стоимости земельных участков. Удельная стоимость 1 кв.м объекта зависит от всей площади объекта (масштаба). Чем больше площадь объекта, тем ниже стоимость 1 кв.м.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 104), в таблице ниже приведены корректировки для земельных участков под кормовые угодья (сенокосы, пастбища), залежь в зависимости от различия в площади:

Таблица №28.

Объект оценки	Общая площадь (фактор масштаба): аналог (Цена)			
Площадь, га	< 10	10-30	30-100	>=100
< 10	1,00	1,08	1,22	1,28
10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
>=100	0,78	0,84	0,96	1,00

Согласно данной таблице объект оценки расположен в диапазоне 30-100 га, как и аналог №6, объекты аналоги №1,2,3,4 находятся в диапазоне до 10 га - коэффициент корректировки: 0,82, аналог №2 находится в диапазоне до 10-30 га - коэффициент корректировки: 0,88.

9) **Инженерные коммуникации.** Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Так, участки на освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Как следствие, отсутствие либо наличие удобств находит отражение в цене на рынке недвижимости. Объект оценки не имеет коммуникации на участке, как и аналоги №1,2,3,5,6, аналог №4 имеет скважину на участке. Согласно Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2017» Корректирующие коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации «Земельные участки», 2017 г. (стр. 222-226).

Таблица №29

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	Расширенный интервал

Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,15	1,20	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,16	1,21	1,11	1,27
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,21	1,10	1,26

Таким образом, корректировка для аналога №4 – $1/1,08 = 0,93$.

12) Рельеф – конфигурация участка. Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается. Объект оценки и объекты аналогии №1-6 - ровный спланированный рельеф.

В книге Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018» Земельные участки сельскохозяйственного назначения (стр. 121-122), в таблице ниже приведены усредненные по городам России, отношение диапазона цен земельных участков в зависимости от рельефа – конфигурации участка.

Таблица №30.

Наименование коэффициента	Цена				
	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,29	1,16	1,41	1,12	1,62

Таким образом, корректировка для аналогов №1-6 не требуется.

13) Наличие подъездных путей, качества путей. Наличие и качество подъездных автомобильных путей, ведущих непосредственно к земельному участку, в том числе наличие разворотных площадок, является фактором, существенно влияющим на стоимость земельных участков. Объект оценки и аналоги № 1-6 имеют подъезда к участку.

Возможность доступа и качество проезда определяет удобство подъезда и эксплуатации земельного участка и строений, расположенных на нем. В данном случае в дополнение к удаленности от магистрали и качества самой магистрали, включен фактор, определяющий доступность объекта непосредственно от магистрали, то есть качественные характеристики подъезда к земельному участку. Физическая шкала фактора представлена 4 интервалами (таблица 14.1), согласно Сборнику корректировок Сегмент «Земельные участки» - 01.01.2017 г., www.areall.ru – Совет экспертов рынка недвижимости, стр. 33 данного Сборника:

Таблица №31.

удобный подъезд/выезд, с полосами разгона, с регулируемым движением	обычный, типичный	проезд с низким качеством полотна – грунтовая дорога, насыпь	нет проезда
1,05	1,00	0,90	0,80

Таким образом, корректировка для аналогов №1-6, не требуется.

Значения диапазона корректировок выбраны из расширенного интервала:

Фактор 1: так как рынок земельных участков в данном районе является активным;

Фактор 2: согласно анализу Социально-экономического положения Московской области за январь-март 2019 года наблюдаются условия финансового кризиса.

5.4. Заключение о рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:24:0080105:21, с разрешенным использованием: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково, по состоянию на 08 ноября 2019 года составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, в руб.
1. Земельный участок, общей площадью 479 326 кв.м, кадастровый номер: 50:24:0080105:21	10 229 000

Часть 6. «Согласование результатов расчетов различными подходами»

В результате определения рыночной стоимости Объекта оценки было использован один подход к оценке – сравнительный. Результат расчетов представлен в разделе 5 данного Отчета.

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

Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени. Затратный подход практически не применяется для оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями.

Как правило, затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

В связи с вышесказанным, Оценщик решил отказаться от применения затратного подхода к определению рыночной стоимости земельного участка и права застройки, т.к. Объект оценки свободен от улучшений, а метод остатка наиболее выражен и применим в доходном подходе. Поэтому данный подход имеет весовой коэффициент равный 0%.

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации.

Метод капитализации земельной ренты

Предполагает наличие земельной ренты, определяемой как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях сложившихся на рынке земли (иными словами, сдача земельных участков по рыночной арендной ставке в аренду). В для данного сегмента рынка сдача земельных участков в аренду не характерна, т.е. нет сформированного рынка аренды земельных участков соответствующего функционального назначения и, соответственно не выявлены рыночные ставки арендной платы за земельные участки.

Метод предполагаемого использования

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

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

Сформированный рынок аренды земельных участков, соответствующих оцениваемому объекту по местоположению и другим характеристикам, отсутствует. Расчет стоимости земельного участка с использованием информации о предполагаемом доходе от его хозяйственного использования (т.е. рассматривая его как основной производственный актив коммерческого предприятия) не обеспечит достаточной достоверности полученного результата по причине отсутствия достоверных данных для расчета. Таким образом, применение метода предполагаемого использования не представляется возможным. Поэтому данный подход имеет весовой коэффициент равный 0%.

Сравнительный подход основан на методе количественных корректировок, т.е. при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных Объектам оценки. Метод количественных корректировок продаж включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости (стоимость объекта оценки связана с ценой продажи), сходным с оцениваемыми. Цены на объекты аналогии затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Рассматриваемые Объекты оценки может быть реализован на свободном рынке и имеют аналоги, поэтому при определении рыночной стоимости Оценщик счел необходимость использовать сравнительный подход и включить результат, полученный данным подходом в итоговое согласование, с весовым коэффициентом равным 100%.

Определения веса для согласования результатов.

<i>Показатели</i>	<i>Сравнительный подход</i>	<i>Затратный подход</i>	<i>Доходный подход</i>
<i>Применимость подхода</i>	4	-	-
<i>Достоверность информации</i>	4	-	-
<i>Учет основных функциональных параметров</i>	5	-	-
<i>Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца</i>	5	-	-
<i>Допущения, принятые в расчётах</i>	4	-	-
<i>Учет конъюнктуры рынка</i>	4	-	-
<i>Весовые показатели достоверности подхода</i>	1,00	-	-

Согласование результатов не требуется, так как применен один подход - сравнительный

6.1. Суждение о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки

Задание на оценку предполагает определение конкретной величины стоимости, в связи с чем, возможные границы интервала стоимости объекта оценки согласно ФСО-7 п. 30 не определялись.

Часть 7. «Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объектов оценки»

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации

Оценщик свидетельствует, что непосредственно ознакомился с оцениваемыми объектами и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не может, так как полной инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводил.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о величине рыночной стоимости за объект оценки. Признание или непризнание результатов оценки в качестве рыночной стоимости оцениваемого объекта является прерогативой сторон сделки. С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату оценки). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а следовательно, и на рыночную стоимость за объект оценки. Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:24:0080105:21, с разрешенным использованием: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково, по состоянию на 08 ноября 2019 года составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, в руб.
1. Земельный участок, общей площадью 479 326 кв.м, кадастровый номер: 50:24:0080105:21	10 229 000

Часть 8. «Заключение о соответствии»

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и согласно моим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моим личным непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- Оценщик лично осмотрел оцениваемый объект;
- этот отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №7 (утв. Приказами МЭРТ России от 20.05.2015 №№ 297, 298, 299, от 22.10.2010 № 508, №611 от 25.09.2014); Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г.; Положение Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе в ст. 11 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Сводом стандартов Саморегулируемой организация «Региональная Ассоциация Оценщиков» (СТАНДАРТЫ 001, 002, 003, 004, 005, 006 утвержденные решением Совета НП СРО «РАО ЮФО» от 06.10.2015 г.).
- величина рыночной стоимости действительна на дату оценки.

Оценщик

_____ М.М. Купцов

Часть 9. «Перечень используемых материалов»

Копии документов, предоставленных Заказчиком

1. Инвентаризационная опись – Земельный участок от 08.08.2019 г.

Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных

2. Данные портала недвижимости РосРиэлт, «ЦИАН», «МУВИ-SU» (<http://www.rosrealt.ru/>);
3. Исследования компании ООО «РусБизнесПрайсИнформ», <http://rbpinfo.ru/>;
4. «Рынок земли Владимирской области.» компании ЗАО «ТИТАН-Оценка» (тел. (4822) 34-36-34, http://www.realtymarket.org/component/option,com_content/task,view/id,1798/);
5. Объекты аналоги с порталов www.avito.ru, www.landhunter.ru, www.novosel.ru, www.status-tver.ru;
- 6.
7. Данные компании ООО «РИЭЛСТЕЙТ»;
8. Данные <http://www.ocenka-saratov.ru/files/Ko%20invest/Ko-Инвест%20№81.pdf>;
9. Аналитические исследования портала <http://tverocenka.ru/analitica>;
10. Карта градостроительного зонирования http://www.tver.ru/share/documents/UAG/gen_plan/17532.jpg;
11. Данные портала Правовед.RU: <https://pravoved.ru/question/429021/>;
12. Социально-экономическое положение Московской области за 2019 года <https://avo.ru/itogi-social-no-ekonomiceskogo-razvitia>.

«Список литературы»

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 21 октября 1994 года (с изменениями от 20 февраля, 12 августа 1996 г., 24 октября 1997 г., 8 июля, 17 декабря 1999 г.);
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ с последними изменениями;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Федеральный Закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ) с изменениями, внесенными 13 июля 2015 года N 216-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. №299;
7. Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденные приказом Министерства Экономического развития и торговли РФ № 508 от «22» октября 2010 г.
8. Оценка недвижимости» (ФСО №7). Утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
9. Свод стандартов Саморегулируемой организация «Региональная Ассоциация Оценщиков» (СТАНДАРТЫ 001, 002, 003, 004, 005, 006 утвержденные решением Совета НП СРО «РАО ЮФО» от 06.10.2015 г.);
10. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002г. №568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
11. С.В. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998,-174 с.;
12. «Оценка недвижимости и управление собственностью», учебное пособие Татарова А.В., Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003г.;
13. «Оценка стоимости недвижимости», под ред. М.А. Федотовой, Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, Москва, 2008 г.;
14. «Оценка стоимости земельных участков», учебное пособие, под ред. М.А. Федотовой, Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, Москва, 2008г.;

15. Чуев А.В., Говоренкова Т.М., Савин Д.А., Регулирование отношений между собственниками строений и собственниками земли. Право застройки. //Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. №3-4 (16-17), декабрь 2003;
16. Лейфер Л.А. Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика. - http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_accuracy_and_appraiser-s_liability-2009-1.htm
17. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. М.: Финстатинформ, 1998.
18. Елисеева И.И. Практикум по эконометрике. М: Финансы и статистика, 2006.
19. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. М.: Финансы и статистика, 2008.
20. Быковских А.М. Показательная и логарифмическая функции. Решение уравнений и неравенств. - http://window.edu.ru/window/library?p_mode=1&p_rid=49865&p_rubr=2.1.11
21. Книга Лейфер Л.А., Стерлин А.М. «Справочник оценщика недвижимости-2017, 2018, 2016» Корректирующие коэффициенты, скидки на торг, коэффициент капитализации «Земельные участки», 2017 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

***КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ
КОПИИ СТРАХОВКИ, ВЫПИСКИ ИЗ РЕЕСТРА***

Приложение №1
Документы, предоставленные Заказчиком

Общество с ограниченной ответственностью "Комплексные энергетические решения", ИНН 7808344070, 192019, Санкт-Петербург г. Хрустальная ул, дом № 18, литера А, офис 305, тел.: по ОКПО (812)308-36-38, факс 4070281 (0400030000)43, в банке АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 044525111, ф/с 30101810200000000111 (организация)

ОП Московский филиал

Основание для проведения инвентаризации: конкурсное производство

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Номер документа	Дата составления
3	08.08.2019

Вид деятельности	Вид операции
номер	дата
Дата начала инвентаризации	Дата окончания инвентаризации

Основные средства сч. 01 (Земельный участок)

находящиеся в собственности (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение ОП Московский филиал

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)

* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			год выпуска (посрочки, приобретения)	Номер			фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Земельный участок (S=479326 кв.м) кадастровый номер №60:24:0080105:21					511-000128			1	16 373 776,00	-	-	-
Итого по строке:									1	16 373 776,00	-	-	-

Итого по строке:

в) количество порядковых номеров

Один

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Одна

(прописью)

в) на сумму фактически

Шестнадцать миллионов триста семьдесят три тысячи семьдесят семь рублей 00 копеек (прописью)

(прописью)

Итого по описи:

3-я страница формы № ИНБ-1

а) количество порядковых номеров	Один	(подпись)
б) общее количество единиц фактически	Одна	(подпись)
в) на сумму фактически	Шестнадцать миллионов триста семьдесят три тысячи семьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек	(подпись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии
Члены комиссии

<u>Ковч. Чиркин</u> (подпись)	<u>[подпись]</u> (подпись)	<u>А.И. Лерман</u> (расшифровка)
<u>П.С. Смирнов</u> (подпись)	<u>[подпись]</u> (подпись)	<u>Смирнов С.С.</u> (расшифровка)

_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)
_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)

Все основные средства, упомянутые в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 1, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лидо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)
----------------------	--------------------	------------------------

_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)
----------------------	--------------------	------------------------

_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)
----------------------	--------------------	------------------------

_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)
----------------------	--------------------	------------------------

_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)
----------------------	--------------------	------------------------

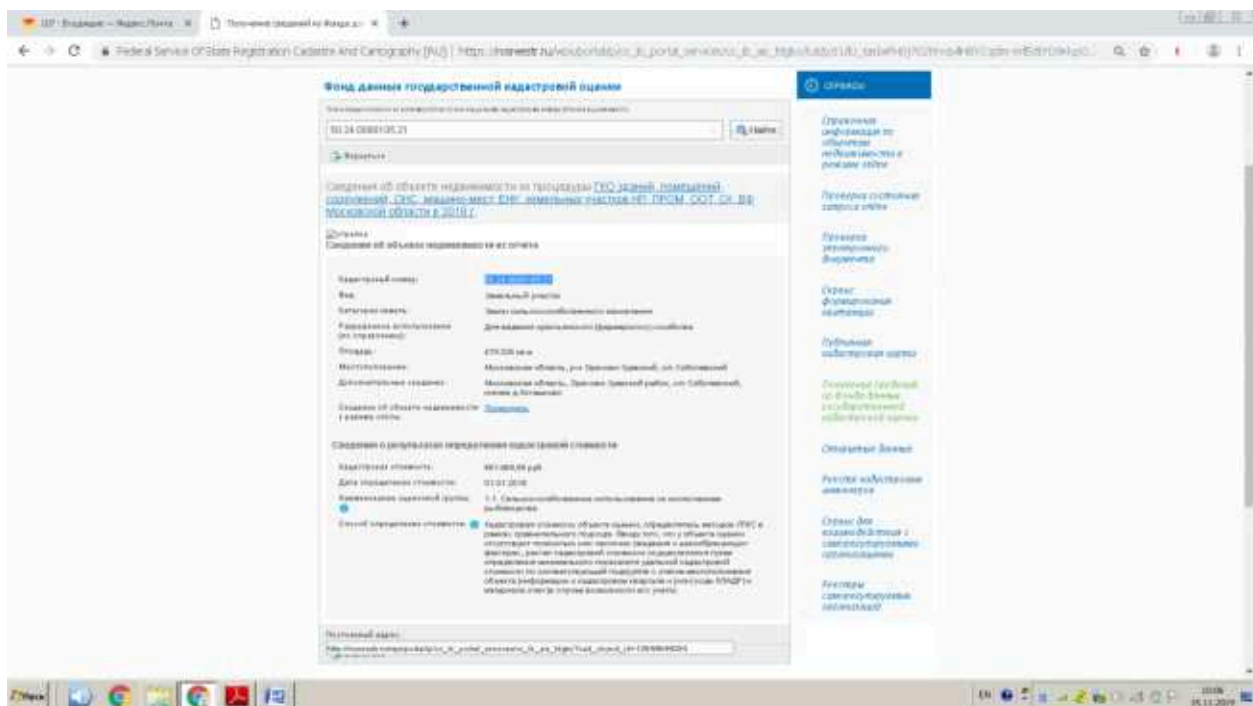
8 августа 2019 г.

_____ (должность)	_____ (подпись)	_____ (расшифровка)
----------------------	--------------------	------------------------

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

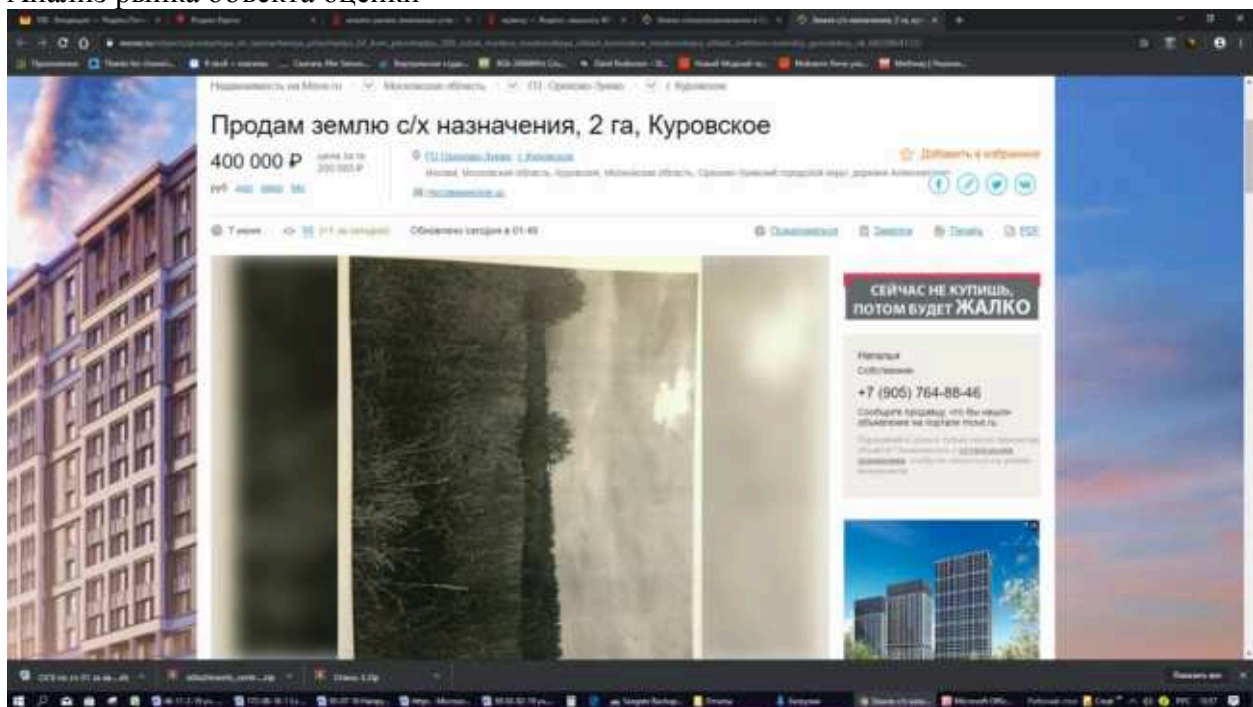
г.

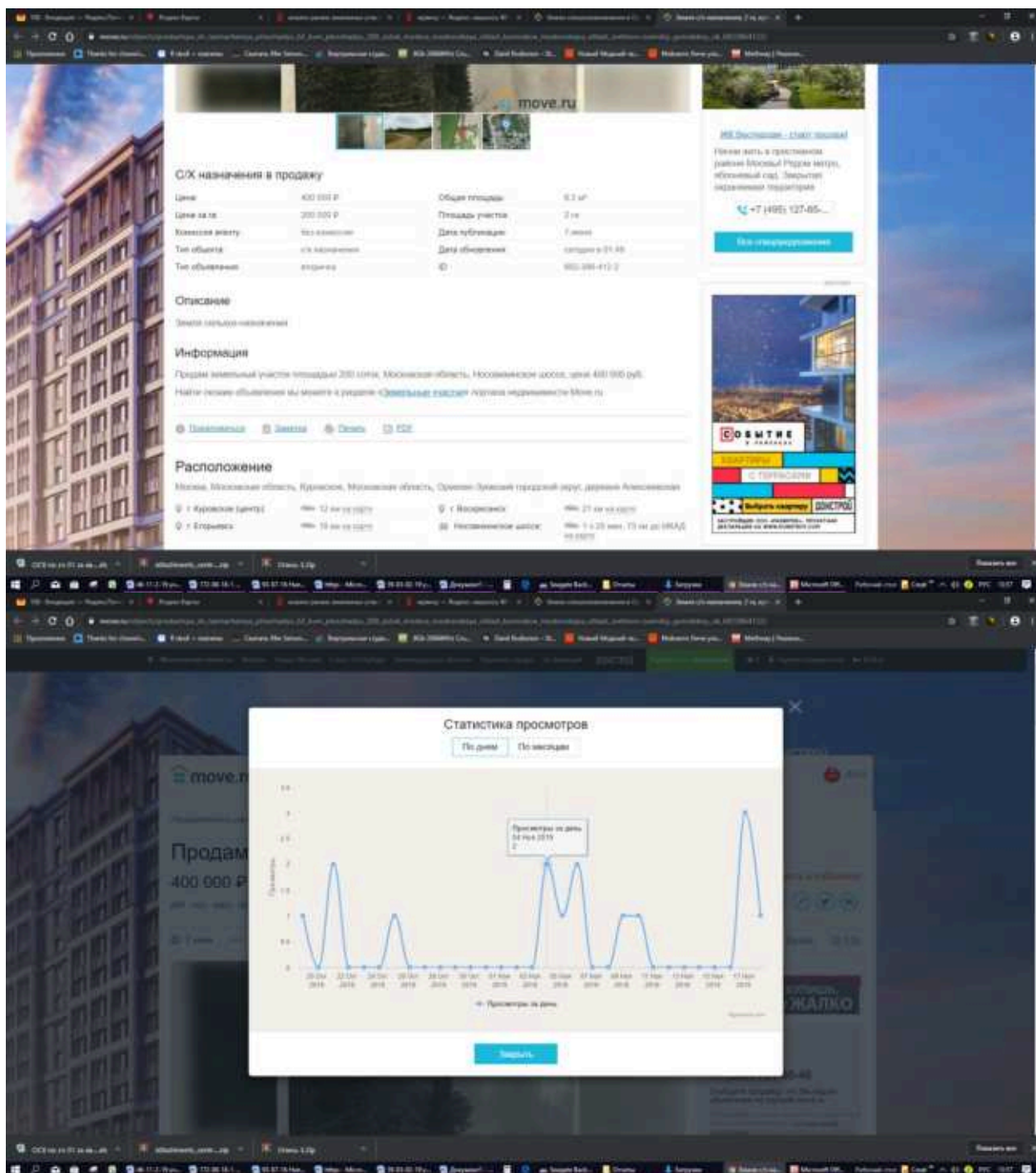
Приложение №2
Копии интернет страниц с Объектами аналогами



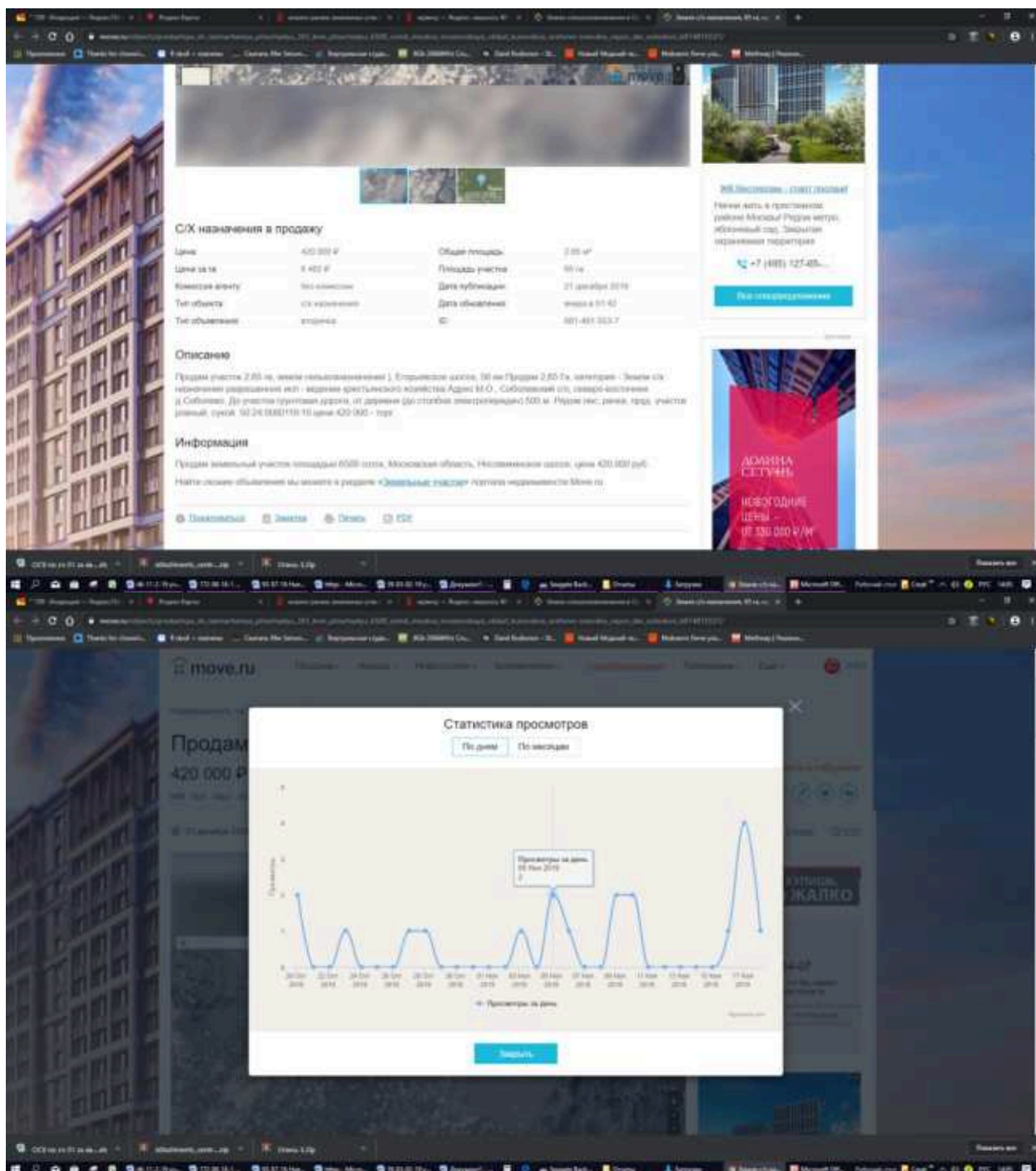
https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko/lut/p/z1/IU_tasIwFH0j702tVvqvI1H8YCqdm-mfEdtYO9KkpOnG3n5JZVAdIguBS87XPYEMDpBJ9ImVzFRKMmHfNJu-Jzv_icQ-WSX7-RSjxXY5f13EiBjA241gRwIriFZkTBLEDYHsf_4_AufHOydC689uVlw3iLOHAlfx0RJqSwZ3S84QUpeRK2m0EoJroC1nOj9vjh88N60jL8DifDccqOpXbzsrGQ5soM_d_XRWfs-rdLGEUoXDmNtPgRvLH0Sx8VrdcD5tQJebPCrQ9U9ANTojg8DJautq-AnIgzczF5GarQVAZ1g6Pmh-xrBsegRaOr9AattXc_Gv_frB2sJQYU!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007=MEcontroller!objectCard==/?restoreSessionState=true&id=13644944004&refController=searchObjects

Анализ рынка объекта оценки

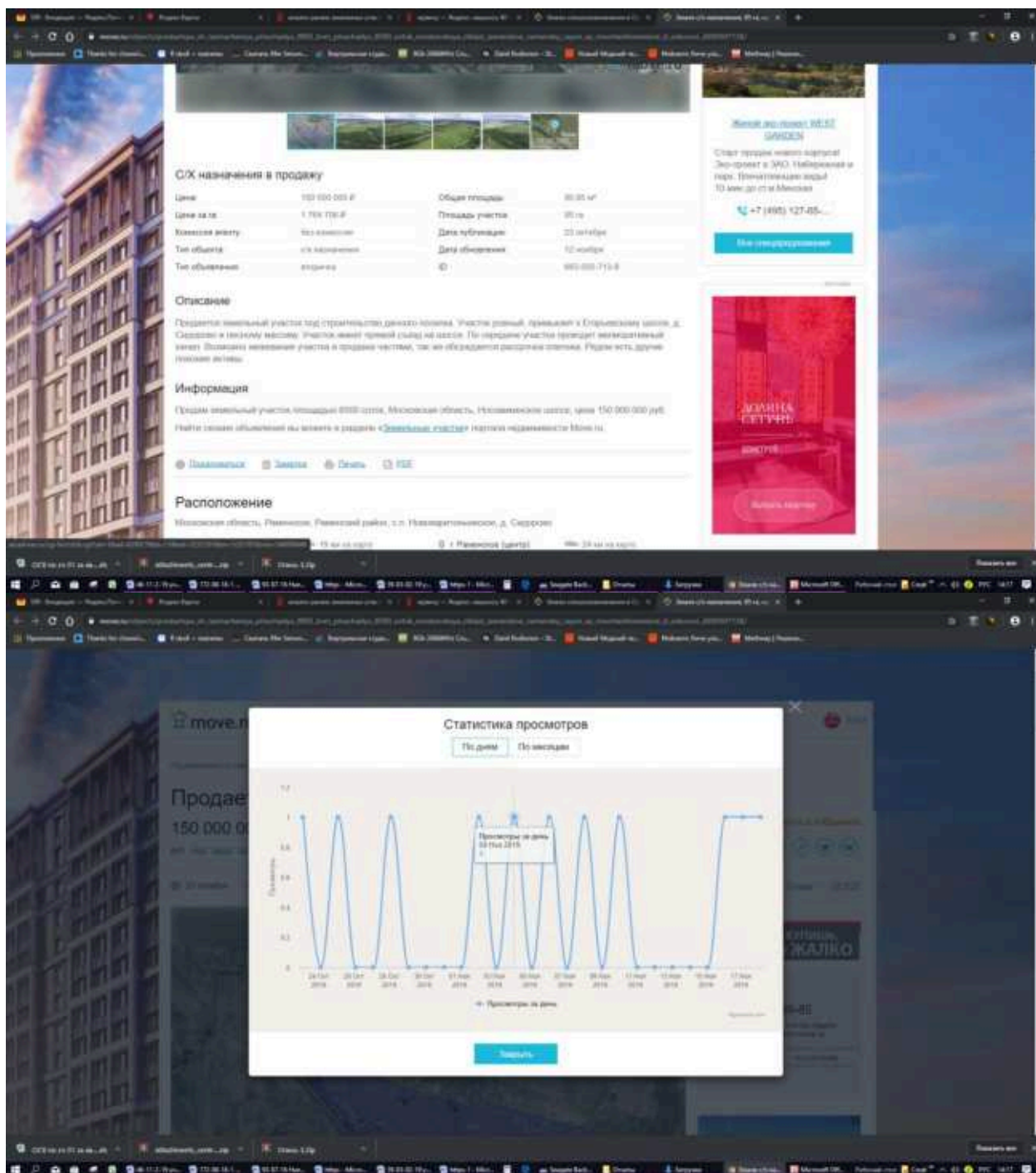




https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_62_kvm_ploschadyu_200_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_korovskoe_moskovskaya_oblast_orehovo-zuevskiy_gorodskoy_ok_6823864122/

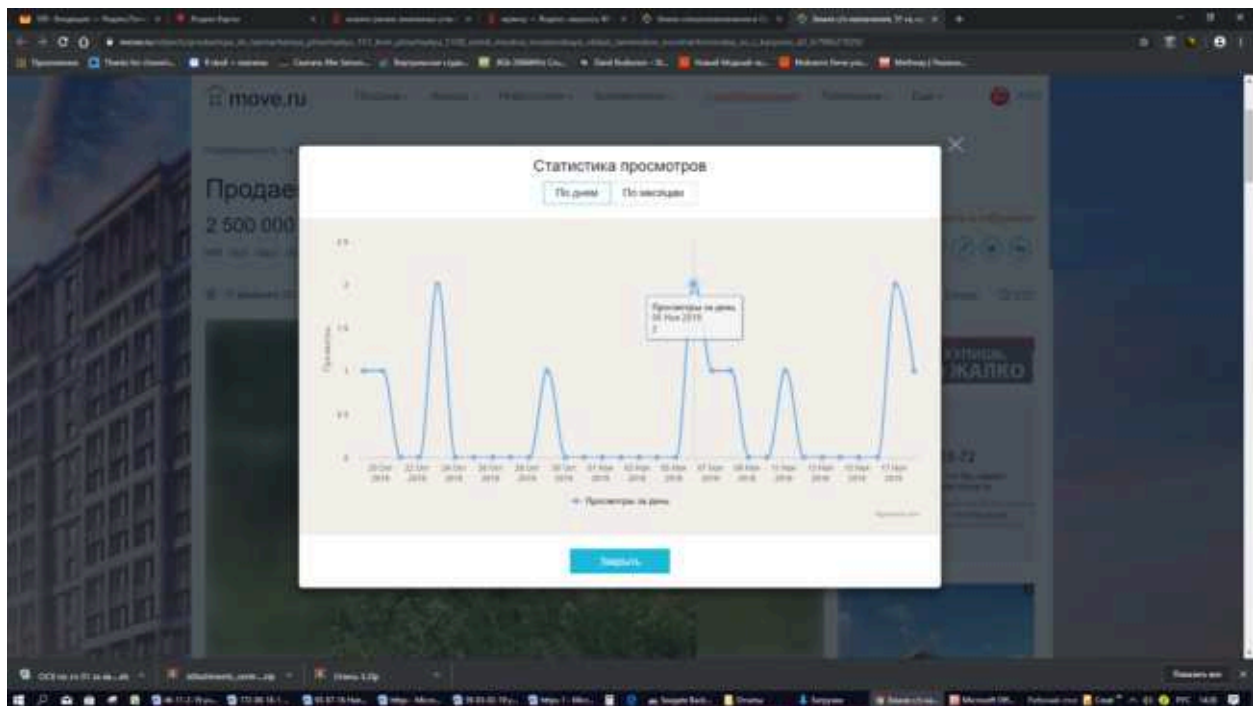


https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_265_kvm_ploschadyu_6500_sotok_moskva_moskovska_ya_oblast_kurovskoe_orehovo-zuevskiy_rayon_der_sobolevo_6814815537/



https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_9085_kvm_ploschadyu_8500_sotok_moskovskaya_oblast_ramenskoe_ramenskiy_rayon_sp_novoharitonevskoe_d_sidorovo_6830507138/

87



https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_151_kvm_ploshchadyu_5100_sotok_moskva_moskovskaya_oblast_ramenskoe_novoharitonovskiy_so_s_karpovo_d2_6798627029/

Участок, 1 га

Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный округ, Соболевское с/пос. По карте

Евгеньевское шоссе, 64 км от МКАД

800 000 ₽ 800 000 000 руб

Свяжитесь за информацией

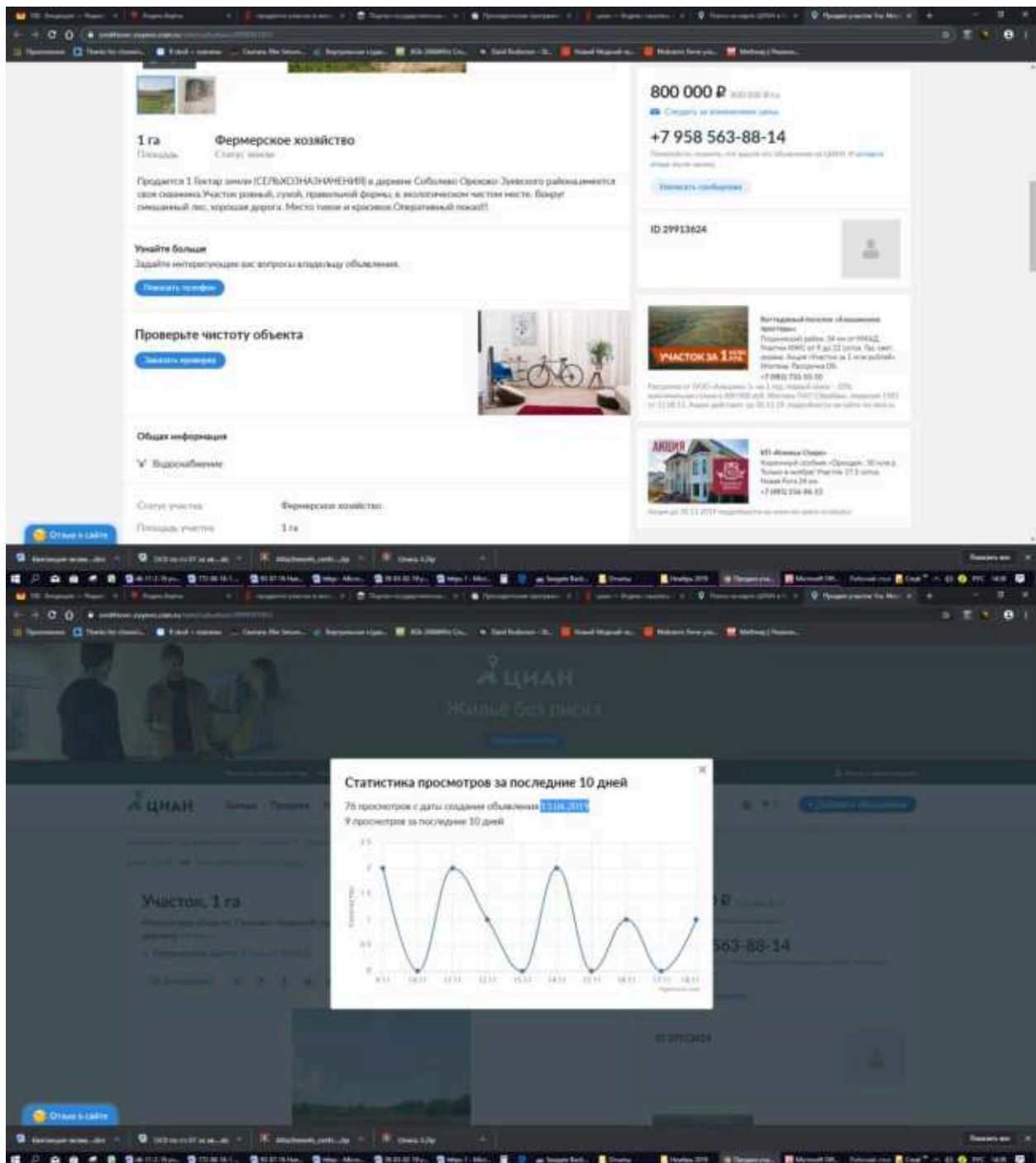
+7 958 563-88-14

Позвоните специалисту, который знает все об объекте на 100%. И получите больше информации

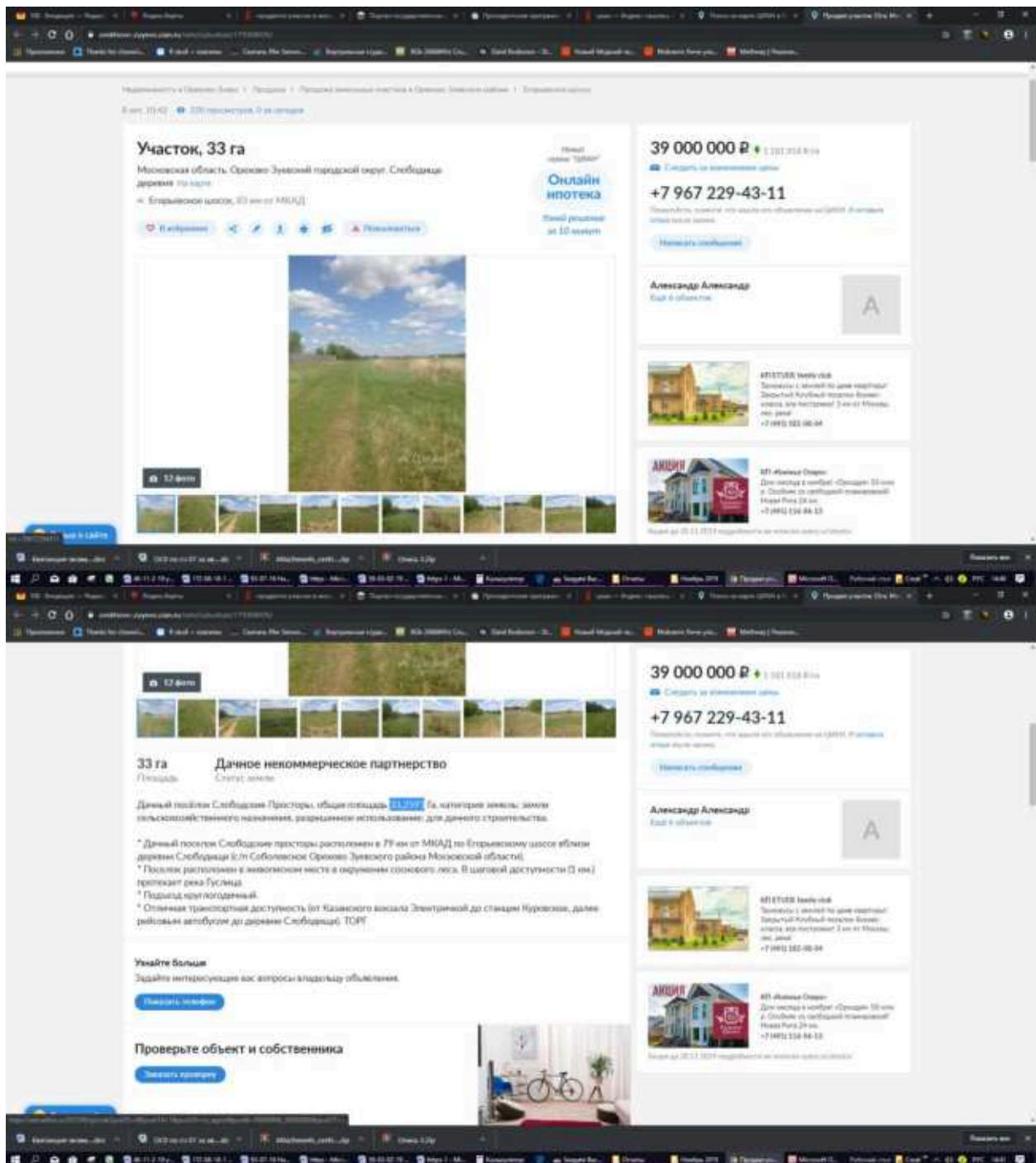
ID 29913624

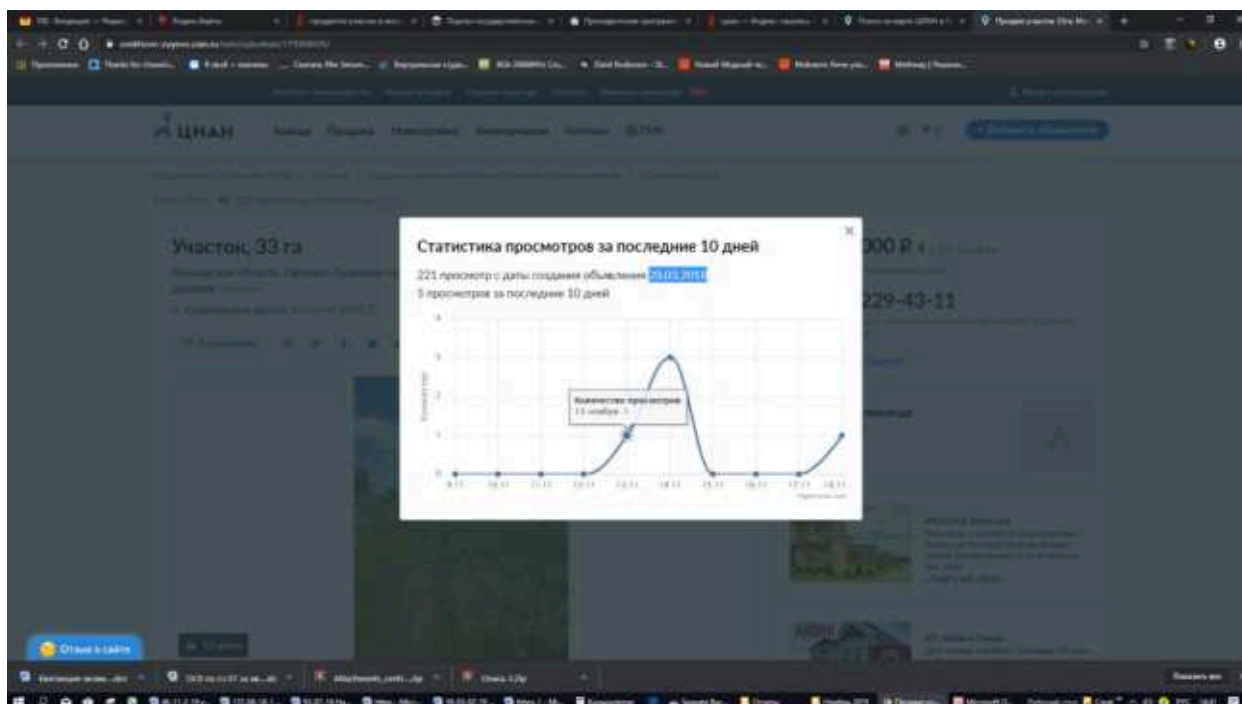
Участок за 1 га

1 га Фермерское хозяйство



<https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/209935181/>





700 000 ₽ 2 300 000 ₽

+7 916 131-43-96
+7 985 921-55-35

Финанс Групп Недвижимость

200 сот. Фермерское хозяйство

В д. Сидорово с/п Невоскресенское продается участок ровной, правильной формы 200 сот. (2 га). Газ и электричество по границе участка. От Боровицкого шоссе 2 км. От жд станции Школьников 4,9 км. Рядом река, Вепрева и Сивенка, лесной настил. Документы полностью готовы к сделке. Можно приобрести другие участки от 250 сот. до 350 сот. Оперативный показ.

Укажите больше

Проверьте чистоту объекта

Статистика просмотров за последние 10 дней

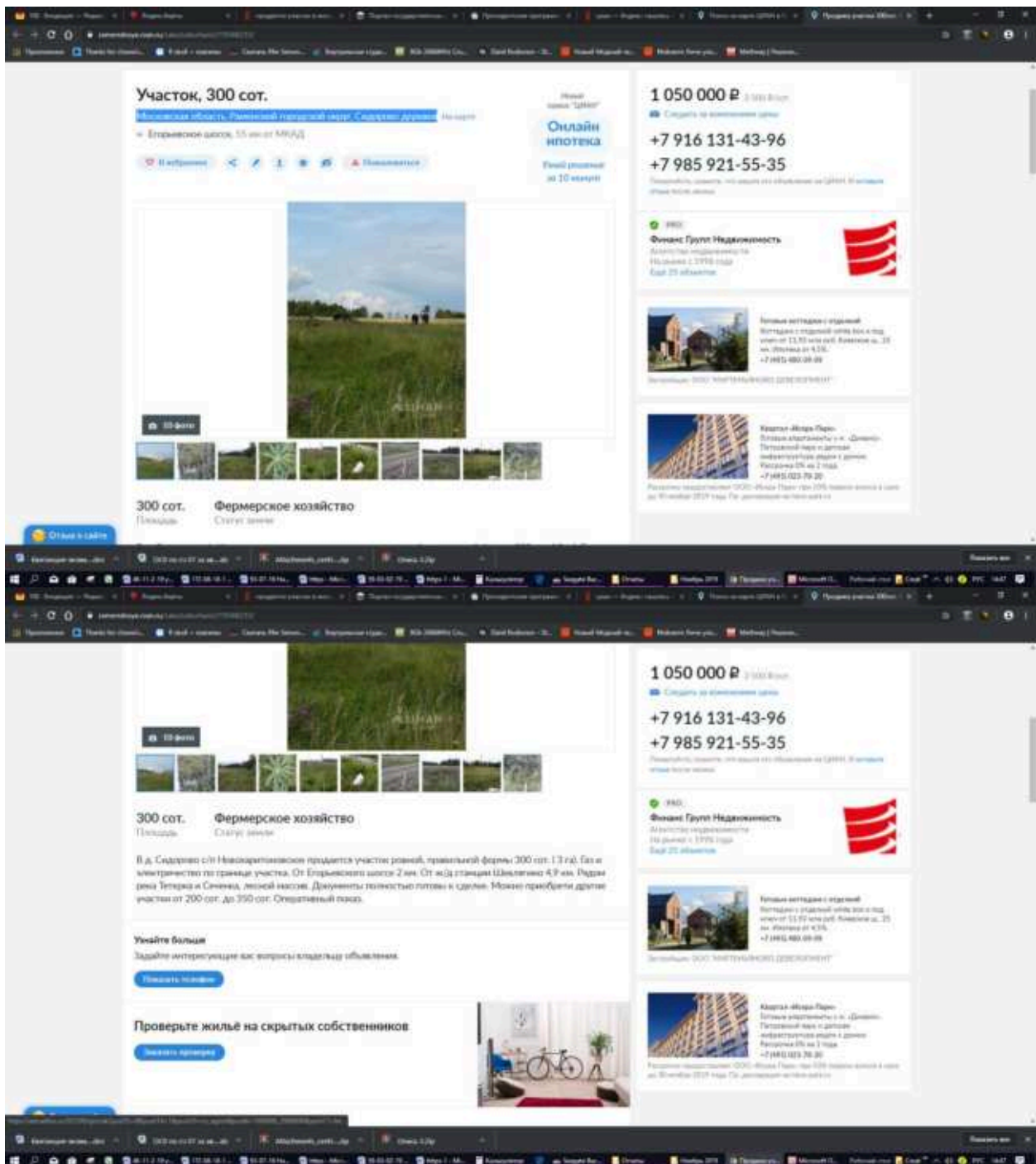
80 просмотров с даты создания объявления 04.09.2019

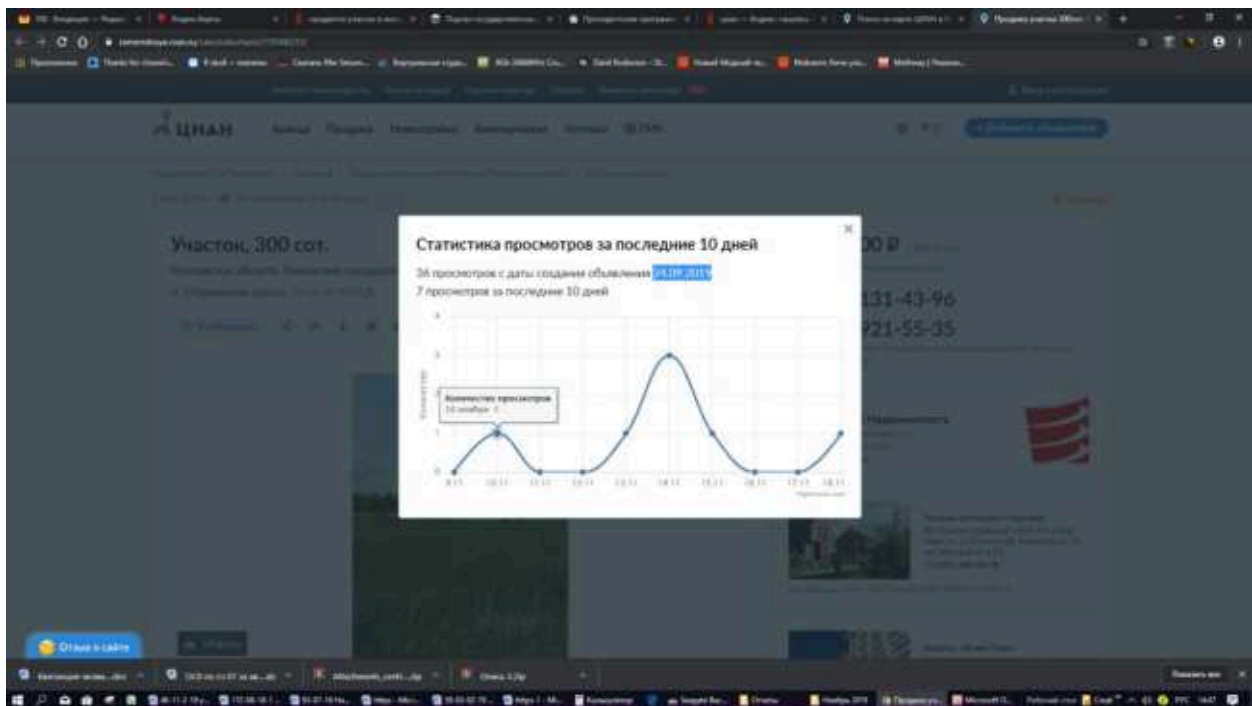
13 просмотров за последние 10 дней

Просмотры

Последние 10 дней

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/218348125/>





<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/218348233/>

The screenshot shows a real estate listing for a 71-hectare plot in Ramenskoye. The listing includes a title, location, area, and a price of 21,300,000 rubles. It also features a contact number and a button to call the agent. The listing is categorized as "Участок, 71 га" (Plot, 71 ha) and "Садоводство" (Gardening). The description mentions that the plot is located in a residential area and is suitable for building a house. The listing is also marked as "Собственное" (Own).

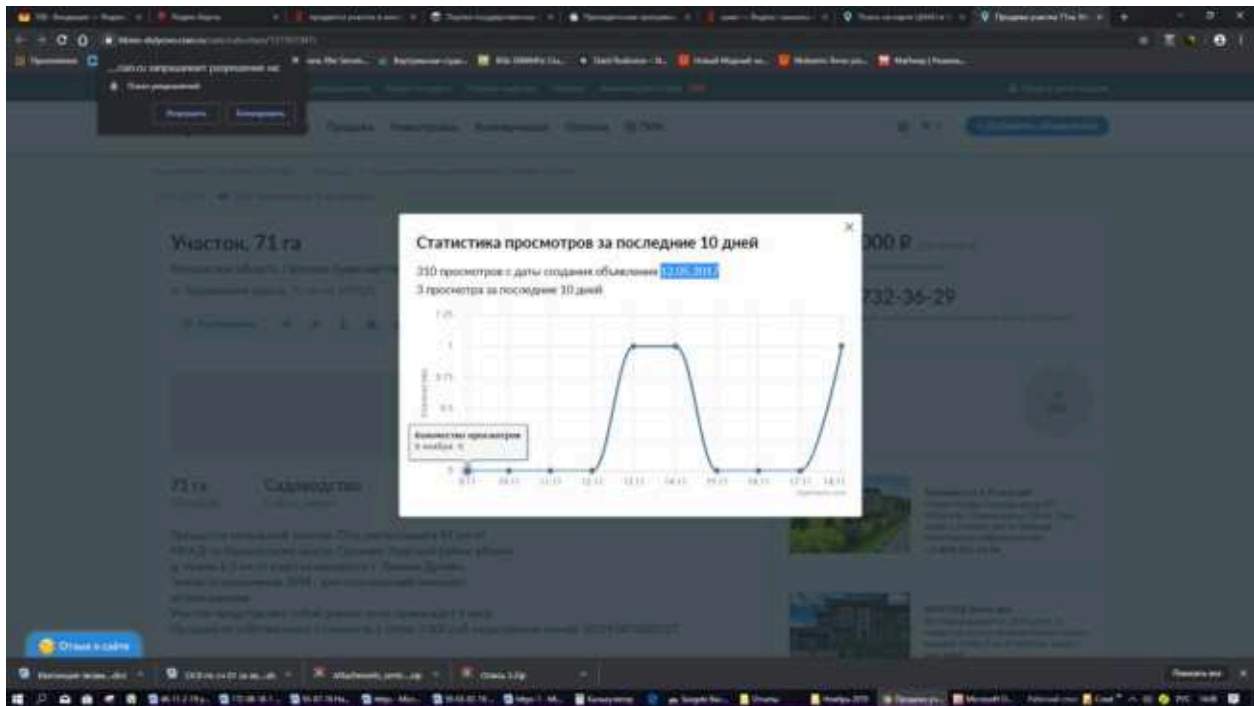
Участок, 71 га
 Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Ловкино Давыдовское
 Бирюковское шоссе, 71 км от МКАД

21 300 000 Р
 +7 926 732-36-29

71 га
 Садоводство

Продается земельный участок 71 га, расположенный в 81 км от МКАД по Бирюковскому шоссе, Орехово-Зуевский район, вблизи д. Ивья, в 3 км от участка находится п. Ловкино Давыдовское. Земельный участок БТИ - для сельскохозяйственного использования. Участок представляет собой ровную поляну, примыкает к лесу. Продавец от собственника. Стоимость 21 300 000 руб. кадастровый номер: 50/24/0050602/27

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.



4 100 000 Р 31.3 руб/га

+7 926 219-35-54

11.6 га Фермерское хозяйство

11.6 ГЕКТАРОВ земли с/х назначения в 65 км от МКАД по Троицкому ш. Адрес:Ореkhово-Зуевский р-н, д.Семарово (за д.Елсиново, возле СНТ Викториа) окружены большим лесным массивом.ЛУЧШЕЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ (среди всех остальных участков по одной границе участка - электричество, по другой -Полесье (речка и берега прелестью -см.фото), на участке лесной массив (1.5 га от участка -В 700 м метром - газопровод распределитель. Никогда не выращивались культуры, земля ровнораспределенная, находится в идеальном состоянии.В начале лета все поле засажено, затем им опашивают и все поле -пшеница(целиком поле пшеничного цвета). Ежегодно после урожая, в мае в парке высаживают ПОПУЛЮСОВЫЕ И БИРЮЛЫ(для дачной), так почти у границы СНТ Викториа. С 2018 г. разрешено строительство домов для собственного жилья на участке.В 6 км - пос. Давыдово, в 10 км - Юрковское, Ж/д станция в 3 км. Туда -небольшой асфальт.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Проверьте чистоту объекта

Статистика просмотров за последние 10 дней

519 просмотров с даты создания объявления **15.10.2019**

3 просмотра за последние 10 дней

График просмотра за последние 10 дней

<https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/150156771/>