

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-103

от 07 августа 2020 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости,
входящих в состав активов Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Исполнитель отчета

 **Маслова А.В.**

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	23
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	23
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	25
3.1. Общие положения	25
3.2. Анализ рынка недвижимости	25
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	25
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	36
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	38
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	42
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	51
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	53
5.1. Общие положения	53
5.2. Общие понятия оценки	53
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	53
5.4. Выбор подходов и методов оценки	61
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	62
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	62
6.1.1 Общие положения	62
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж	62
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	68
6.2.1 Общие положения	68
6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования	70
6.3. Согласование результатов оценки	80
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	81
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	82
ПРИЛОЖЕНИЯ	

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
господину Марусяку Р.Д.**

«07» августа 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 103 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости (земельных участков), входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 26 003 +/- 56 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6098;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6099;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 34734 +/- 65 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6110;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6111;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 6 363 +/- 28 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6109;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6107;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (номер 50:15:0040302:6106;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 516 +/- 14 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6104;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 37 481 +/- 318 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6102.

Оценка проведена по состоянию на 07 августа 2020 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика застрахована ООО «Абсолют страхование». Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611

(ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

890 000 000

**(Восемьсот девяносто миллионов)
рублей,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003,0	127 400 000
2	50:15:0040302:6099	22 753,0	113 100 000
3	50:15:0040302:6110	34 734,0	164 600 000
4	50:15:0040302:6111	41 793,0	193 700 000
5	50:15:0040302:6109	6 363,0	36 100 000
6	50:15:0040302:6107	5 009,0	29 100 000
7	50:15:0040302:6106	7 162,0	40 200 000
8	50:15:0040302:6104	1 516,0	9 800 000
9	50:15:0040302:6102	37 481,0	176 000 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 103 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)).

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 26 003 +/- 56 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6098;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6099;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 34734 +/- 65 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6110;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6111;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 6 363 +/- 28 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6109;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6107;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (номер 50:15:0040302:6106;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 516 +/- 14 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6104;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 37 481 +/- 318 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6102.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики). Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки. Учитываются обременения в виде аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **07.08.2020 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **07.08.2020 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для объектов, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства

экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО № 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО № 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Учитывая вид объектов оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Место нахождения	РФ, 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 г. Стаж работы оценщиком с 15 сентября 2009 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Место нахождения Оценщика	+7 (495) 229-49-71
Почтовый адрес Оценщика	79265920249@yandex.ru
Номер контактного телефона	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Адрес электронной почты	г. Москва
Страхование ответственности юридического лица	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж
Место нахождения СРО	Маслова Антонина Викторовна
Адрес СРО	НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Саморегулируемая организация оценщиков	

Сведения об оценщике

Страхование гражданской
ответственности

Маслова Антонина Викторовна

Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-003924/19, выдан 12.07.2019 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2019 г. по 22.08.2020 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком
оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 103 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

Дата составления отчета

07 августа 2020 г.

Номер отчета

РЭМ/20-103

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 26 003 +/- 56 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6098;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6099;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 34734 +/- 65 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6110;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6111;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 6 363 +/- 28 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6109;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, адрес

- (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6107;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый (номер 50:15:0040302:6106;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 516 +/- 14 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6104;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 37 481 +/- 318 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6102.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0040302:6098	26 003,0	не применяется	127 400 000	не применяется	127 400 000
50:15:0040302:6099	22 753,0	не применяется	113 100 000	не применяется	113 100 000
50:15:0040302:6110	34 734,0	не применяется	164 600 000	не применяется	164 600 000
50:15:0040302:6111	41 793,0	не применяется	193 700 000	не применяется	193 700 000
50:15:0040302:6109	6 363,0	не применяется	36 100 000	не применяется	36 100 000
50:15:0040302:6107	5 009,0	не применяется	29 100 000	не применяется	29 100 000
50:15:0040302:6106	7 162,0	не применяется	40 200 000	не применяется	40 200 000
50:15:0040302:6104	1 516,0	не применяется	9 800 000	не применяется	9 800 000
50:15:0040302:6102	37 481,0	не применяется	176 000 000	не применяется	176 000 000
Итого:					890 000 000

* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости	№ 50:15:0040302:6098 от 24.03.2017 г.	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости	№ 50:15:0040302:6099 от 24.03.2017 г.	копия
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости	№ 50:15:0040302:6110 от 24.03.2017 г.	копия
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	№ 50:15:0040302:6111	копия

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
	об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости	от 24.03.2017 г.	
5	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости	№ 50:15:0040302:6109 от 24.03.2017 г.	копия
6	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости	№ 50:15:0040302:6107 от 24.03.2017 г.	копия
7	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости	№ 50:15:0040302:6106 от 24.03.2017 г.	копия
8	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости	№ 50:15:0040302:6104 от 24.03.2017 г.	копия
9	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости	№ 50:15:0040302:6102 от 24.03.2017 г.	копия
10	Договор аренды	№ 438 от 22.11.2016 г.	копия
11	Акт приема-передачи к Договору аренды	от 22.11.2016 г.	копия
12	Дополнительное соглашение к Договору аренды	№1 от 28.04.2017 г.	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая

биржа.

- **дилерские рынки.** На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- **посреднические рынки.** На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- **рынки "от принципала к принципалу".** На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- **исходные данные 1 Уровня** - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- **исходные данные 2 Уровня** - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- **исходные данные 3 Уровня** - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при

оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 26 003 +/- 56 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6098;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6099;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 34734 +/- 65 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6110;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6111;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 6 363 +/- 28 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6109;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6107;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6106;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 516 +/- 14 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6104;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 37 481 +/- 318 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6102.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0040302:6098	нет данных
50:15:0040302:6099	нет данных
50:15:0040302:6110	нет данных
50:15:0040302:6111	нет данных
50:15:0040302:6109	нет данных
50:15:0040302:6107	нет данных
50:15:0040302:6106	нет данных
50:15:0040302:6104	нет данных
50:15:0040302:6102	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Объекты оценки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные положения Договора аренды земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков №438 от 22.11.2016 г.
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй»
Период действия Договора аренды	с 22.11.2016 г. на 5 лет
Цель аренды	Для жилищного строительства
	1/12 подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18% ² (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом: $H * K * k / 12 * 1,03 * 1,18,$ где Н – налоговая ставка, К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка, к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.
Ежемесячная арендная плата	

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки. Учитываются обременения в виде аренды.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

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

² ставка НДС. С 1 января 2019 г. ставка НДС была увеличена с 18% до 20% (Федеральный закон от 03.08.18 № 303-ФЗ)

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0040302:6098	земли населенных пунктов	для жилищного строительства

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0040302:6099	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
50:15:0040302:6110	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
50:15:0040302:6111	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
50:15:0040302:6109	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
50:15:0040302:6107	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
50:15:0040302:6106	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
50:15:0040302:6104	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
50:15:0040302:6102	земли населенных пунктов	для жилищного строительства

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

2. Местоположение объекта (объектов).

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 15 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города – ТЗ № 2; спальные микрорайоны высотной застройки – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0040302:6098	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0040302:6099	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0040302:6110	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0040302:6111	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0040302:6109	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0040302:6107	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0040302:6106	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0040302:6104	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
50:15:0040302:6102	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1, 2).

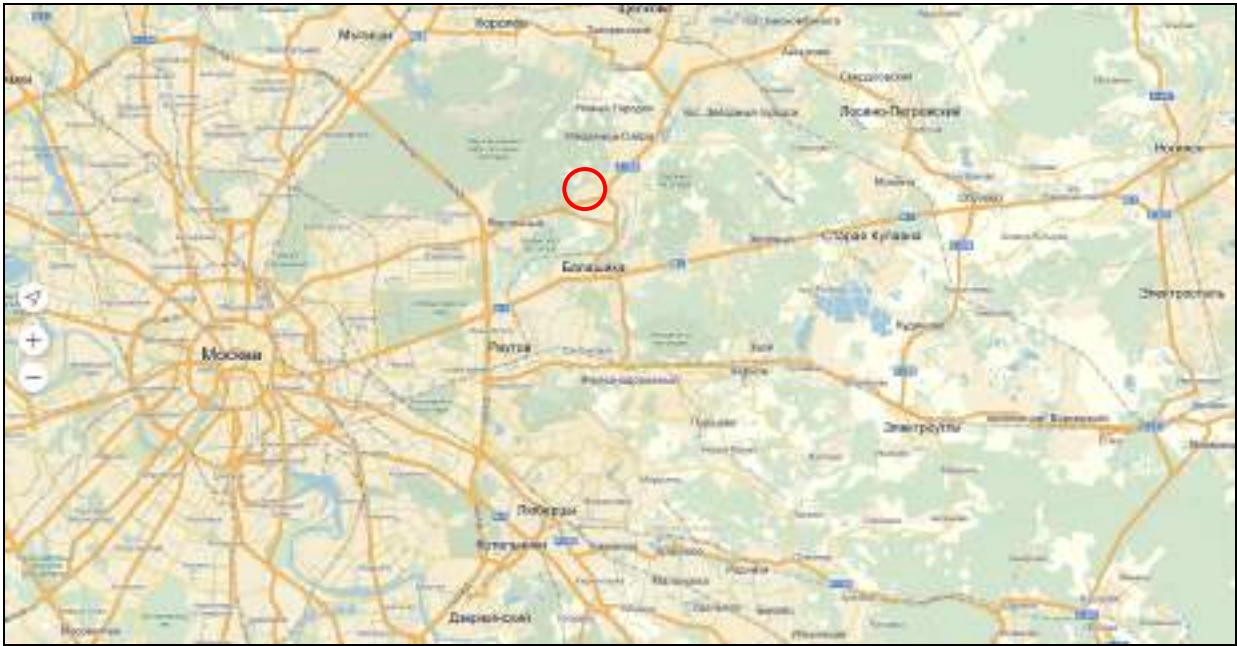


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

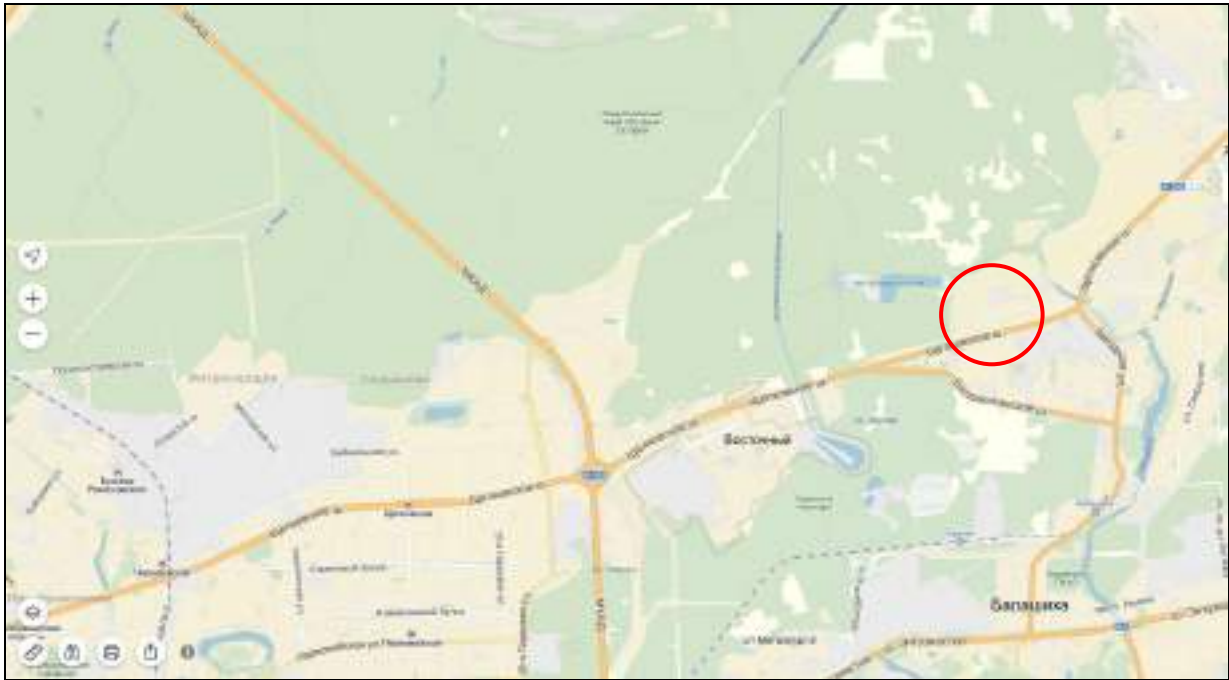


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки			
Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0040302:6098	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040302:6099	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040302:6110	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040302:6111	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040302:6109	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040302:6107	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040302:6106	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как	7 км по Щелковскому

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
		объект расположен вне города	шоссе
50:15:0040302:6104	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040302:6102	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и иных характеристик.

При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040302:6098	26 003,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0040302:6099	22 753,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0040302:6110	34 734,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0040302:6111	41 793,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0040302:6109	6 363,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040302:6107	5 009,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0040302:6106	7 162,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0040302:6104	1 516,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:15:0040302:6102	37 481,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1. 2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0040302:6098	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0040302:6099	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0040302:6110	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0040302:6111	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0040302:6109	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0040302:6107	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0040302:6106	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0040302:6104	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0040302:6102	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 1.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0040302:6098	отсутствует
50:15:0040302:6099	отсутствует
50:15:0040302:6110	отсутствует
50:15:0040302:6111	отсутствует
50:15:0040302:6109	отсутствует
50:15:0040302:6107	отсутствует
50:15:0040302:6106	отсутствует
50:15:0040302:6104	отсутствует
50:15:0040302:6102	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:15:0040302:6098	в наличии	нет	нет
50:15:0040302:6099	в наличии	нет	нет
50:15:0040302:6110	в наличии	нет	нет
50:15:0040302:6111	в наличии	нет	нет
50:15:0040302:6109	в наличии	нет	нет
50:15:0040302:6107	в наличии	нет	нет
50:15:0040302:6106	в наличии	нет	нет
50:15:0040302:6104	в наличии	нет	нет
50:15:0040302:6102	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При проведении настоящей оценки и подготовке отчета осмотр объектов оценки в период, возможно близкий к дате оценки, оценщиком лично не производился.

Связано это со следующим:

1. По мнению оценщика информации, предоставленной Заказчиком достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость,
2. Земельные участки, представленные к оценке, со слов Заказчика не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости. А именно:
 - подлежащие оценке земельные участки, попрежнему относятся к категории земель: земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для жилищного строительства;
 - оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;

- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях жилищного строительства не выявлено;
- оцениваемые земельные участки по прежнему располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому назначению (затопляемость отсутствует);
- существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло (электричество (по границе участка), газопровод на участке отсутствуют, подключенные водоснабжение и канализация на участке отсутствуют),
- состояние подъездных дорог на оцениваемые земельные участки оцениваются как хорошее. Подъезд машин и спецтехники обеспечен.

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость. В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком земли. В общем случае, рынок земли представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде земельных участков.

Рынок недвижимости, в целом, и рынок земли, в частности, находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ³

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 ¹⁾	101,1 ²⁾				102,1 ²⁾		
Индекс промышленного производства ³⁾		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства ⁴⁾ , млрд рублей	5461,3 ⁵⁾	104,1 ⁶⁾	488,8 ⁵⁾	105,8 ⁷⁾	58,2 ⁸⁾	99,8 ⁶⁾	94,5 ⁷⁾	57,9 ⁸⁾
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5669,1	100,6	483,6	98,3	103,2	102,7	103,1	103,7
в том числе железнодорожного транспорта	2601,8	100,2	218,4	97,1	102,3	104,2	102,5	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	33532,1	101,6	3474,4	101,9	118,3	102,8	102,7	118,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	10093,4	99,1	904,2	98,7	104,7	101,4 ⁹⁾	100,1 ⁹⁾	104,9 ⁹⁾
Внешнеторговый оборот ¹⁰⁾ , млрд долларов США	609,1 ⁵⁾	96,9 ⁶⁾	58,6 ⁵⁾	95,3 ⁷⁾	96,7 ⁸⁾	118,6 ⁶⁾	110,9 ⁷⁾	98,0 ⁸⁾
в том числе:								
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ¹¹⁾	100,7 ²⁾				105,1 ²⁾		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131 ⁵⁾	107,2 ⁶⁾	46285 ⁵⁾	106,3 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	110,3 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾
реальная		102,5 ⁶⁾		102,7 ⁷⁾	99,1 ⁸⁾	107,4 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	100,0 ⁸⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ^{13),14)}	94,7	3,5 ¹³⁾	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 ¹⁴⁾	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).

2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

3) 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".

4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года.

5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно.

6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

7) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

8) Ноябрь 2019 г. и ноябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

10) В фактически действовавших ценах.

³ Источник: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-10-2019.pdf>

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.

11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

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

13) Предварительные данные.

14) В среднем за месяц.

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,7%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в декабре 2019 г. составил 100,1%, с начала года - 103,1% (в декабре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

В декабре 2019 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,7% (в декабре 2018 г. - на 1,7%).

Цены на **непродовольственные товары** в декабре 2019 г. увеличились на 0,1% (в декабре 2018 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в декабре 2019 г. выросли на 0,2% (в декабре 2018 г. - на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 16067,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем выросла на 0,2% (с начала года - на 3,2%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце декабря 2019 г. составила 4067,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,9% (с начала года - на 1,9%).

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 96,6% и 98,3% соответственно.



Реальные денежные доходы, по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,7%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,1%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 0,8%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2019 г. составила 46285 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,3%, в январе-ноябре 2019 г. - на 7,2%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 2114 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2019 г. снизилась на 794 млн рублей (27,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 января 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности 495 млн рублей (23,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2018 г., 626 млн рублей (29,6%) - в 2017 г. и ранее.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 14 млн рублей, или 0,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 52,9% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, 47,1% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

На 1 января 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 82 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за декабрь 2019 г. снизилась на 781 млн рублей (27,1%) и на 1 января 2020 г. составила 2100 млн рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2019 г. составила 75,9 млн человек, или 52% от общей численности населения страны.

В ноябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 43,7% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в ноябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было меньше, чем в ноябре 2018 г., на 17 тыс. человек, или на 0,1%.

Безработица. В декабре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6 % рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн человек, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В 2019 г. забастовки зафиксированы не были.

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости⁴

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки.

Основные экономические и социальные показатели⁵

	I квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.	Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	25317,7 ¹⁾	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9

⁴ <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202020%20март.docx>

⁵ Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

	I квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.	Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
--	----------------------	-----------------------------	--

1) Первая оценка.

Реальные располагаемые денежные доходы

96,3²⁾99,7³⁾

2) Оценка. 3) Предварительные данные.

	Июнь 2020 г.	В % к		I полу- годие- 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.	Справочно		
		июню 2019 г.	маю 2020 г.		июнь 2019 г. в % к		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.
					июню 2018 г.	маю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		90,6	102,4	96,5	101,9	102,2	102,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	340,6	103,0	103,5	103,0	101,0	103,7	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	412,1	90,5	95,1	94,0	100,5	95,3	101,8
в том числе							
железнодорожного транспорта	197,5	95,9	94,0	94,7	98,3	91,7	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2623,5	92,3	115,8	93,6	101,8	101,5	102,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	576,2	65,5	108,5	80,1	99,6 ⁴⁾	100,6 ⁴⁾	100,1 ⁴⁾
Индекс потребительских цен		103,2	100,2	102,8	104,7	100,0	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		91,7	106,1	93,6	104,1	99,4	108,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6 ⁵⁾	138,1	102,1	112,6	94,1	98,0	94,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,8 ⁵⁾	373,7	130,0	179,1	105,7	96,1	102,9

4) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

5) Предварительные данные.

	Май 2020 г.	В % к		Январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.	Справочно		
		маю 2019 г.	апрелю 2020 г.		май 2019 г. в % к		январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.
					маю 2018 г.	апрелю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	38,1	72,9	91,7	83,2	90,3	89,1	98,3
в том числе:							
экспорт товаров	20,9	64,5	87,0	77,5	88,6	88,3	98,6
импорт товаров	17,2	86,5	98,0	93,2	93,3	90,3	97,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	50747	104,0	102,7	106,2	106,8	99,7	107,0
реальная		101,0	102,4	103,4	101,6	99,4	101,8

В июне 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,2%, в том числе на продовольственные товары - 100,2%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 101,8% (в июне 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,1%).

В июне 2020 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,2% (в июне 2019 г. - снизились на 0,5%).

Цены на **непродовольственные товары** в июне 2020 г. выросли на 0,3% (в июне 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в июне 2020 г. увеличились на 0,1% (в июне 2019 г. - на 0,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в

конце июня 2020 г. составила 16744,4 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 3,2%).

В июне 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 98,9% и 100,2% соответственно.



Реальные денежные доходы, по оценке, во II квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 7,7%, в I полугодии 2020 г. по сравнению с I полугодием 2019 г. снизились на 3,1%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 8,0%, в I полугодии 2020 г. по сравнению с I полугодием 2019 г. снизились на 3,7%.

Заработная плата. Среднемесечная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2020 г. составила 50747 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,0% (в январе-мае 2020 г. - на 6,2%).

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2020 г. составила 2194 млн рублей и по сравнению с 1 июня 2020 г. снизилась на 222 млн рублей (9,2%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 июля 2020 г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 году, приходится 916 млн рублей (41,7%), в 2019 г. - 529 млн рублей (24,1%), в 2018 г. и ранее - 749 млн рублей (34,2%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2020 г. составила 8 млн рублей, или 0,4% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 99,3% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, 0,7% - на местные бюджеты. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за июнь 2020 г. снизилась на 223 млн рублей (9,3%) и на 1 июля 2020 г. составила 2186 млн рублей, или 99,6% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июне 2020 г. составила 74,7 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В мае 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,9% составляли

штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в мае 2020 г. составило 33,4 млн человек и было больше, чем в мае 2019 г., на 97 тыс. человек, или на 0,3%.

Безработица. В июне 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,2% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 2,8 млн человек, в том числе 2,6 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В I полугодии 2020 г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 79 человек. Потери рабочего времени составили 158 человеко-дней.

Социально-экономическое положение Московской области⁶.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь – июнь 2020 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	106,4
СТРОИТЕЛЬСТВО	103,5
ИНВЕСТИЦИИ	82,4 (январь-март)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	94,8
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	75,8
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	102,3 (январь-март)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	55 010,4
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ (в среднем за апрель – июнь)	3,8

ПОЗИЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ОСНОВНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В СРАВНЕНИИ С РЕГИОНАМИ РФ в январе-мае 2020 года

по объемам



*12 место занимает г. Москва, Санкт-Петербург и регионы Крайнего Севера (неустойчивые, предельно высокие в регионах Крайнего Севера), в которых работники получают надбавку к заработной плате. В ЦФО Московская область занимает 2 место после г. Москвы.

Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция,

⁶ Источник: <https://mef.mosreg.ru/>

растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к падению производства многих отраслей экономики, если централизованно не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса. Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят экономический курс в направлении инвестиционного стимулирования и развитие спроса.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность стала особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники, автомобилей и их комплектующих) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение темпов роста доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),

- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарооборот между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения.

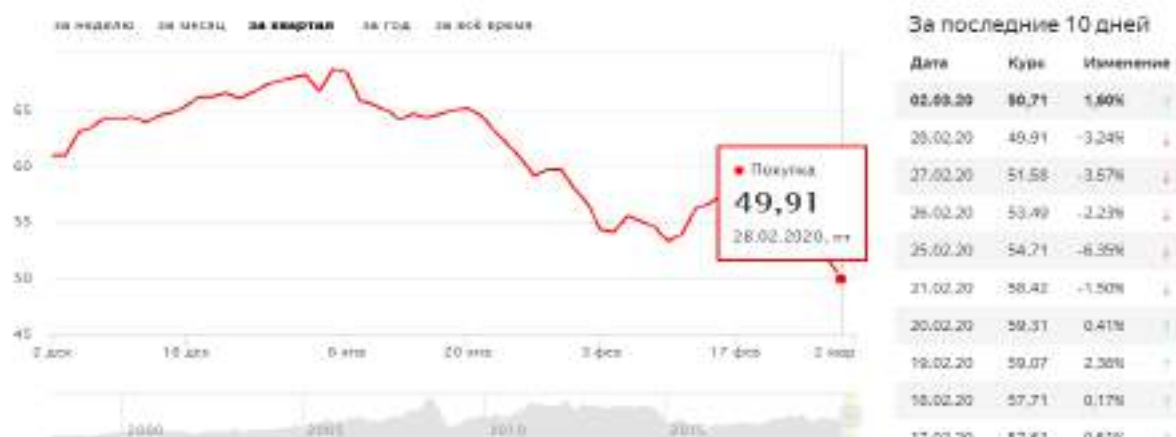
Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда после разорительной «перестройки» Россия начала реформировать и интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы вновь наблюдаем невиданный даже во времена «холодной войны» накал необоснованных обвинений и угроз. В этой обстановке лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной и зависимой от Запада по примеру латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной наряду с самыми развитыми странами мира. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь роста благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствует этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и враждовать.

Сегодня вызывает тревогу негативное влияние на мировую экономику эпидемии коронавируса COVID-19. Вирус появился в Китае в конце 2019 года, а сегодня индексы деловой активности уже упали ниже значений кризиса 2008 года. Снизилась европейские индексы и основной американский фондовый индекс S&P-500, сокращаются мировая торговля, грузоперевозки и авиаперелеты. «Вирус паники» толкает нефть вниз:

Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



Но пока текущий уровень мировых цен на нефть для российского бюджета является приемлемым (при принятии бюджета был заложен базовый уровень в 42,4 долл./барр).

Отрицательно реагирует и курс рубля:

Динамика курса доллара США к рублю (USDTOM_UTS, MOEX)**Перспективы рынка недвижимости**

Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета РФ и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости, вызванная падением темпов роста российской экономики, стала причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Коррекция (снижение) цен недвижимости 2015–2017 годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня рынок жилой и нежилой недвижимости вполне сбалансирован, стабильно развивается и активизируется, цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные, но начали расти. Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Однако, появились и отрицательные симптомы: снижение мировых цен нефти и снижение курса рубля, вызванные негативными известиями о распространении коронавируса по всему миру (Китай, Южная Корея, Иран, Италия, другие страны). При отсутствии средств борьбы с вирусом это вызовет снижение активности всех рынков. При значительной зависимости нашей экономики от внешних факторов это может вызвать девальвацию рубля.

Следовательно, это ещё одна причина, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, укрепления бизнеса и сохранения накоплений.

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

3. Анализ тенденций рынка.

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания

наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

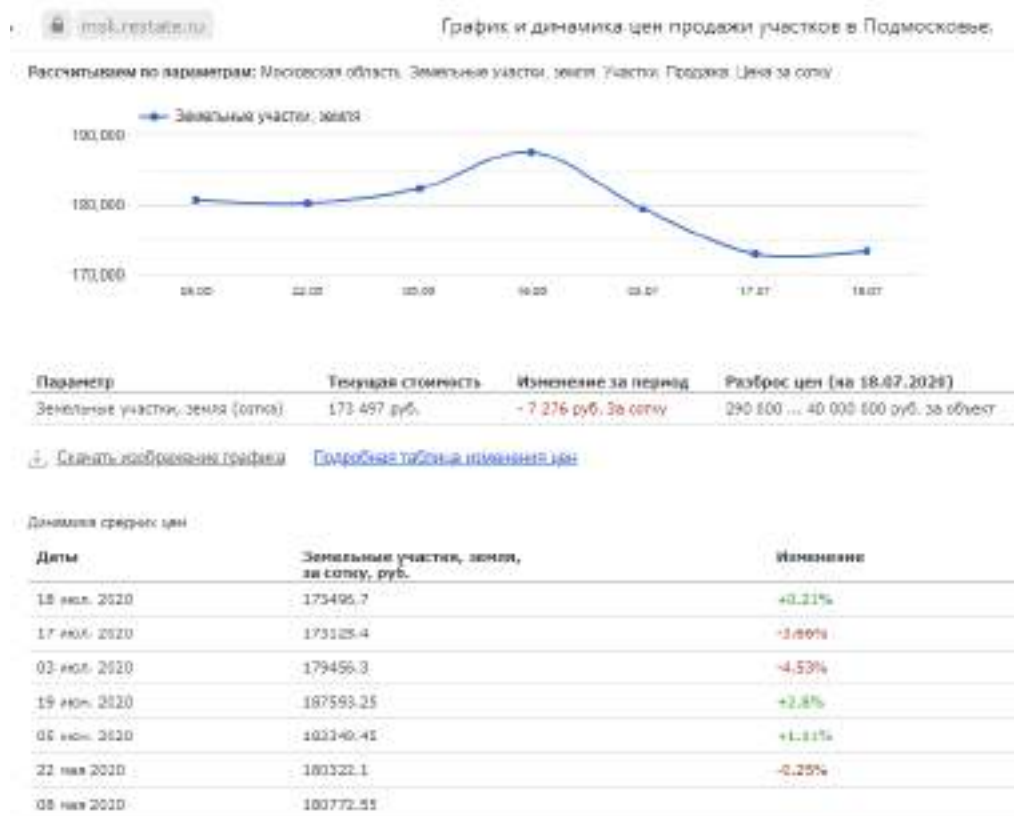
Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

Согласно открытому источнику⁷ аналитики определили стоимость земельных участков в Подмоскowie. Цены актуальны на начало июля 2020 года. График изменения стоимости 1 сотки земли и динамика средних цен за период с 08 мая 2020г по 18 июля 2020г представлены ниже:

⁷ <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>



Согласно графику на рынке земельных участков Московской области за период 08 мая 2020г по 18 июля 2020г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, предшествующий дате оценки, то она снизилась с 1 808 до 1 735 руб. за 1 кв.м.

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

В целом, тенденции на рынке недвижимости региона, в части рынка земли, разнонаправленные и заключаются, в падении и росте цен на рынке в разных территориальных зонах и в разных направлениях.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий, ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

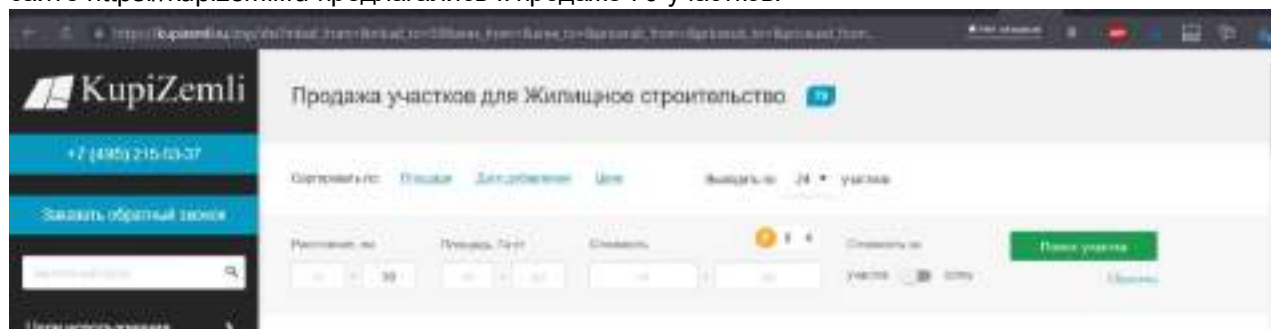
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

Применительно к оцениваемым объектам исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

По состоянию на дату оценки рынок земельных участков под жилищное строительство развит. На сайте <https://kupizemli.ru> предлагались к продаже 79 участков:



https://kupizemli.ru/zn/p/zhs?mkad_from=&mkad_to=50&area_from=&area_to=&pricerub_from=&pricerub_to=&priceusd_from=&priceusd_to=&priceeur_from=&priceeur_to=&price2rub_from=&price2rub_to=&price2usd_from=&price2usd_to=&price2eur_from=&price2eur_to=&price-type=1&category-subscribe=15

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах области	рассматривались Ярославское, Щелковское, Носовихинское, Горьковское, Новорязанское и Егорьевское шоссе Московской области, ценовая зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 50 км от МКАД

Наименование показателя	Значение показателя
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 11 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

Согласно заданию на оценку, все оцениваемые земельные участки имели категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **для жилищного строительства**.

Жилищное строительство – возведение жилых зданий (жилых домов) и строений, предназначенных для проживания физических лиц. Согласно Генеральному плану городского округа Балашиха Московской области, территория, на которой находятся оцениваемые земельные участки, предназначена для многоэтажного жилищного строительства (<http://www.balashiha.ru/sk.php>, http://mirskoy.ru/forum/index.php?app=core&module=attach§ion=attach&attach_id=6468).

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что рассматриваемые земельные участки могут использоваться под многоэтажное жилищное строительство.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата. Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 12 – табл. 19. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 12.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	многоэтажное жилищное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов	многоэтажное жилищное строительство
Объект 4	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 5	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 6	земли населенных пунктов	под многоэтажное строительство
Объект 7	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 8	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 9	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 10	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 11	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 12	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 13	земли населенных пунктов	под многоэтажное строительство
Объект 14	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 15	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Щелковский район
Объект 2	Московская область, г. Щелково
Объект 3	Московская область, г.Раменское
Объект 4	Московская область, Раменский район, с.Зеленая Слобода
Объект 5	Московская область, Люберецкий район, поселок Томилино
Объект 6	Московская область, р.п.Томилино
Объект 7	Московская область, Ногинский район, д. Боково
Объект 8	Московская область, Ленинский район, с. Пуговичино
Объект 9	Московская область, Ногинский район, с.Пешково
Объект 10	Московская область, Сергиево-Посадский район, п.Лоза
Объект 11	Московская область, г.Раменское
Объект 12	Московская область, Ногинский район, г. Электроугли
Объект 13	Московская область, г.Бронницы
Объект 14	Московская область, р.п.Томилино
Объект 15	Московская область, Щелковский район, в районе д. Набережная

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Характеристики местоположения объектов анализа

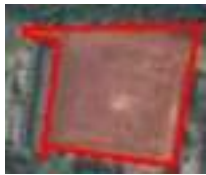
Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 17 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 19 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 30 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 26 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 19 км от МКАД
Объект 6	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 6 км от МКАД
Объект 7	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 36 км от МКАД
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 9 км от МКАД
Объект 9	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 38 км от МКАД
Объект 10	свыше 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 55 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 28 км от МКАД
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 23 км от МКАД
Объект 13	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 45 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 9 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 23 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	164 400	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	
Объект 2	164 380	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 3	10 000	электрооснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	
Объект 4	2 040 000	электрооснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	
Объект 5	361 000	электрооснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	
Объект 6	175 000	электрооснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	нет данных
Объект 7	1 012 000	электрооснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	
Объект 8	720 000	электрооснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	
Объект 9	430 000	электрооснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	
Объект 10	17 200	электрооснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 11	24 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	
Объект 12	780 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	
Объект 13	52 200	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	нет данных
Объект 14	290 492	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	
Объект 15	96 122	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет данных	

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	596 772 000	3 630
Объект 2	700 000 000	4 258
Объект 3	50 000 000	5 000

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 4	2 754 000 000	1 350
Объект 5	1 100 000 000	3 047
Объект 6	750 000 000	4 286
Объект 7	1 206 744 000	1 192
Объект 8	1 080 000 000	1 500
Объект 9	862 000 000	2 005
Объект 10	20 000 000	1 163
Объект 11	120 000 000	5 000
Объект 12	480 000 000	615
Объект 13	65 250 000	1 250
Объект 14	1 600 000 000	5 508
Объект 15	190 000 000	1 977
	мин	615
	макс	5 508
	среднее	2 785
	медиана	2 005
	стандартное отклонение	1 683

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 19, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 615 руб./кв. м до 5 508 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков промышленного назначения на период наиболее близкий к дате оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 20).

Таблица 20.

Градация сроков экспозиции					
Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

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

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный 5 - 8 наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для жилищного строительства	для многоэтажного строительства, для малоэтажного строительства, для жилищного строительства	Отличия не существенные, корректировка не требуется	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра-Покровское)	представлены в табл. 13	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
					«удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД» «свыше 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	7	от 6 до 55	Отличия существенные, требуется анализ необходимости корректировки.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Необходимость введения корректировки по данному фактору определяется по результатам исследования влияния данного фактора (корреляционного анализа).
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 1 516 до 41 793	от 10 000 до 2 040 000	Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Необходимость введения корректировки по данному фактору определяется по результатам исследования влияния данного фактора (корреляционного анализа).
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе	электроснабжение по границе	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	представлена в табл. 15	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				объектов невозможно	требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 21, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 15 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния двух элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния⁸ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,4746), данный фактор целесообразно использовать в качестве ценообразующего фактора для стоимости объектов;
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,4747), данный фактор целесообразно использовать в качестве ценообразующего фактора для стоимости объектов.

Таким образом, такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов, как:

⁸ Степень связи по таблице Чеддока

слабая	Значение коэффициента корреляции:
умеренная	от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
заметная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
высокая	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
весьма высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

- удаление от МКАД (характеристика местоположения),
- площадь объекта (физическая характеристика).

оказывают существенное влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа, и используется при дальнейших расчетах.

2. Исследование влияния факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием экспертных оценок.

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 22.

Таблица 22.
Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под МЖС, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,77	0,80	0,79

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.73.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

По данным аналитического портала statrilt.ru, существуют следующие скидки на торг (см. табл.23)

Таблица 23.
Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А	Б	В
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,95	0,91	0,92	0,90	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка,	0,85	0,96	0,91	0,92	0,90	0,89

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
4	степени развития общественного транспорта ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,76	0,93	0,85	0,87	0,83	0,81
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,75	0,94	0,85	0,87	0,83	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,91	0,79	0,82	0,76	0,73
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,91	0,82	0,84	0,79	0,77

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2241-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2020-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

Ниже приведены исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные об отношении цен земельных участков под жилую застройку по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.81

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Данные о зависимости удельной стоимости от площади участка для земельных участков под МЖС назначения представлены на графике ниже (см. рис. 3).

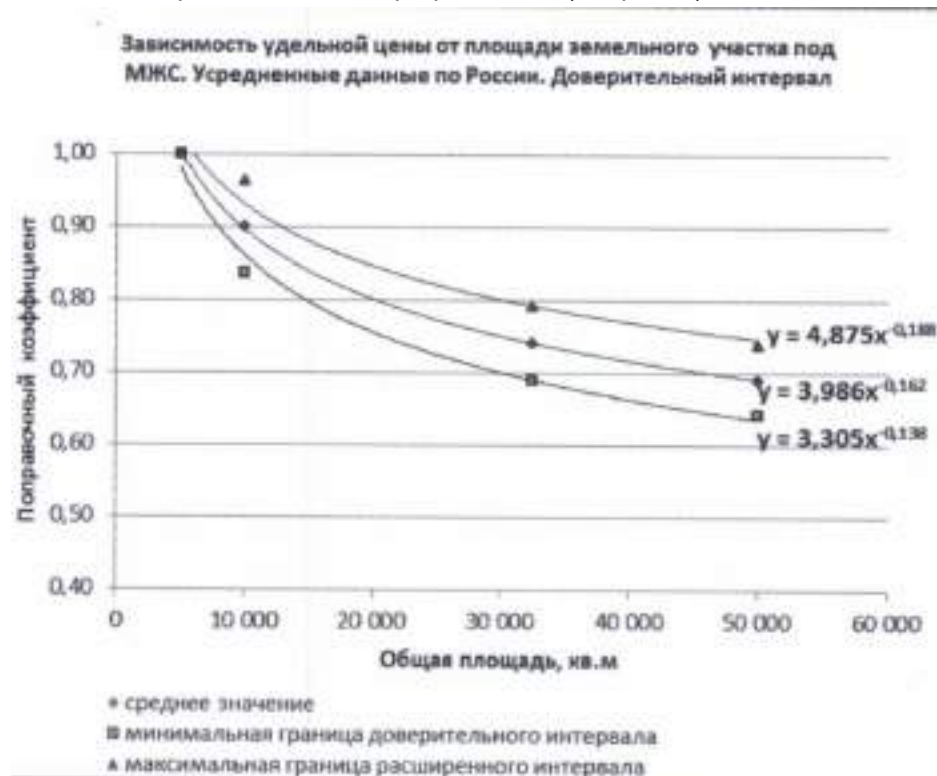


Рис. 3. Данные о зависимости удельной стоимости от площади участка

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.116.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Часть 2. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. (см. табл.25)

Таблица 25.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под МЖС)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,27	1,22
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,29	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,25	1,19

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.164.

Категория земель и вид разрешенного использования (ВРИ).

В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для

всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

Рельеф объекта

В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

Форма объекта

В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: наличие подъездных дорог; близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков; близость к объектам, нарушающим экологию местности.

В рамках настоящей оценки, данные факторы не учитывались, так как их значения одинаковы для всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии обзоров для рынка земельных участков под жилищное строительство на период предшествующий дате оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «жилищное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «жилищное строительство».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам (свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки) все рассматриваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **для жилищного строительства**.

Жилищное строительство – возведение жилых зданий (жилых домов) и строений, предназначенных для проживания физических лиц.

Согласно Генеральному плану городского округа Балашиха Московской области, территория, на которой находятся оцениваемые земельные участки, предназначена для многоэтажного жилищного строительства (<http://www.balashiha.ru/sk.php>, http://mirskoy.ru/forum/index.php?app=core&module=attach§ion=attach&attach_id=6468).

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что рассматриваемые земельные участки могут использоваться под многоэтажное жилищное строительство.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «жилищное (многоэтажное жилищное) строительство», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 26.

Таблица 26.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с жилищным (многоэтажным жилищным) строительством	Деятельность, не связанная с жилищным (многоэтажным жилищным) строительством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» 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 – это 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)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

Подход к оценке – это 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) – это 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.

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

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

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами,

- иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

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

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

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;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. 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 меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. 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.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. 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).

2. 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 простаивающих 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).

3. 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.

Согласование результатов оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 27.

Таблица 27.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метод регрессионного анализа	Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной стоимости показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа для определения стоимости земельного участка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод сравнения продаж (рассматриваемый как комбинация качественных методов оценки и метода корректировок)	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод сравнения продаж) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод выделения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то данный метод (метод распределения) Оценщик принял решение не использовать.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.	Метод использовать целесообразно	
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках информации Оценщиком не обнаружена рыночная информация об аренде земельных участков, аналогичных оцениваемому. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

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

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж

В данном разделе определена стоимость оцениваемых земельных участков без учёта обременений в виде аренды. Полученные стоимости будут использованы в разделе 6.2 данного Отчёта для определения стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода.

При проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки без учёта обременений в виде договора аренды используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого применяется метод регрессионного анализа.

Определение стоимости объекта (объектов) методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;
- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению Оценщика, причиной этого послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода, Оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных ofert) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединённых компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, были использованы сайты сети Internet, ссылки на которые представлены в Приложении 2 настоящего Отчета, на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению

Оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 10 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, техническим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

В результате проведенного Оценщиком анализа информации, размещенной в указанных выше источниках, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа в разделе «Анализ рынка», наиболее схожие с объектом (объектами) оценки по указанным характеристикам.

Описание выбранных объектов-аналогов, представлено в разделе 3.2.3 настоящего Отчета.

В рамках настоящего Отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 10 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение ценообразующих факторов.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.

7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

В результате проведенного сравнения объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта (объектов) оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог; наличие факторов, повышающих стоимость объектов; сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая территориальная зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая территориальная зона в пределах города, для объектов-аналогов не определялась. Данная характеристика также учтена в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

В соответствии с проведенным анализом ценообразования для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта.

Формирование модели ценообразования

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены

объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений). По данным аналитического портала statrielt.ru, существуют следующие скидки на торг (см. табл.28)

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А	Б	В
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,95	0,91	0,92	0,90	0,89
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,96	0,91	0,92	0,90	0,89
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,76	0,93	0,85	0,87	0,83	0,81
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,75	0,94	0,85	0,87	0,83	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,91	0,79	0,82	0,76	0,73
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,72	0,91	0,82	0,84	0,79	0,77

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2241-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2020-goda>

В расчётах Оценщик использовал среднюю скидку на торг в размере 7% (со знаком минус) для населенных пунктов группы А – Москвы и городов-спутников.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Скидка, %	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	596 772 000	3 630	-7,00	3 376	17	164 400
Объект 2	700 000 000	4 258	-7,00	3 960	19	164 380
Объект 3	50 000 000	5 000	-7,00	4 650	30	10 000
Объект 4	2 754 000 000	1 350	-7,00	1 256	26	2 040 000
Объект 5	1 100 000 000	3 047	-7,00	2 834	19	361 000
Объект 6	750 000 000	4 286	-7,00	3 986	6	175 000
Объект 7	1 206 744 000	1 192	-7,00	1 109	36	1 012 000
Объект 8	1 080 000 000	1 500	-7,00	1 395	9	720 000
Объект 9	862 000 000	2 005	-7,00	1 864	38	430 000
Объект 10	20 000 000	1 163	-7,00	1 081	55	17 200
Объект 11	120 000 000	5 000	-7,00	4 650	28	24 000
Объект 12	480 000 000	615	-7,00	572	23	780 000
Объект 13	65 250 000	1 250	-7,00	1 163	45,0	52 200
Объект 14	1 600 000 000	5 508	-7,00	5 122	9	290 492
Объект 15	190 000 000	1 977	-7,00	1 838	23	96 122

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

На основе полученного массива данных было проведено исследование степени влияния основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,4746
Площадь	-0,4747

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Проведенный анализ степени влияния⁹ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,4746), данный фактор целесообразно использовать в качестве ценообразующего фактора для стоимости объектов;
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,4747), данный фактор целесообразно использовать в качестве ценообразующего фактора для стоимости объектов.

Таким образом, такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов, как:

- удаление от МКАД (характеристика местоположения),
- площадь (физическая характеристика),

оказывают существенное влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве

⁹ Степень связи по таблице Чеддока Значение коэффициента корреляции:

слабая	от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
умеренная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
заметная	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
весьма высокая	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

объектов анализа, и используются при дальнейших расчетах.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

Объект-аналог	Характеристика объекта		
	Удаление от МКАД, км	Логарифм площади	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	17	12	3 376
Объект 2	19	12	3 960
Объект 3	30	9	4 650
Объект 4	26	15	1 256
Объект 5	19	13	2 834
Объект 6	6	12	3 986
Объект 7	36	14	1 109
Объект 8	9	13	1 395
Объект 9	38	13	1 864
Объект 10	55	10	1 081
Объект 11	28	10	4 650
Объект 12	23	14	572
Объект 13	45	11	1 163
Объект 14	9	13	5 122
Объект 15	23	11	1 838

Источник: 1. Анализ Оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована экспоненциальная модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД, км.
- площадь (логарифм площади).

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 4.

ВЫВОД ИТОГОВ						
Регрессионная статистика						
Множественный R	0,7631					
R-квадрат	0,58232					
Нормированный R-квадрат	0,51271					
Стандартная ошибка	1092,33					
Наблюдения	15					
Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F	Значимость F	
Регрессия	2	19962350,79	9981175,394	8,365179662	0,005309347	
Остаток	12	14318174,81	1193181,234			
Итого	14	34280525,6				
Коэффициент стандартная ошибка статистика P-Значение Нижние 95% Верхние 95%						
Y-пересечение	11673,6	2481,432808	4,70438959	0,000510449	6267,049031	17080,20431
Удаление от МКАД, км	-77,239	22,46063734	-3,43884979	0,004904875	-126,1762828	-28,30123315
Логарифм площади	-586,08	183,0037626	-3,20253896	0,007596661	-984,8076257	-187,3457339

Рис. 4. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что в качестве модели расчета целесообразно использовать модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 11\,673,6 - 77,239 * R - 586,08 * \ln(S)$$

где:

R – удаление объекта от МКАД, км.

S – площадь, кв.м.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объектов от МКАД – 7 км, что соответствует фактическим данным.

S – значение площади объекта.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, с учетом округлений, представлены в табл. 32.

Таблица 32.**Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, с учетом округлений**

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв.м.	Логарифм площади	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0040302:6098	7	26 003,0	10,16596719	5 175
2	50:15:0040302:6099	7	22 753,0	10,03245228	5 253
3	50:15:0040302:6110	7	34 734,0	10,45547431	5 005
4	50:15:0040302:6111	7	41 793,0	10,64048414	4 897
5	50:15:0040302:6109	7	6 363,0	8,758255243	6 000
6	50:15:0040302:6107	7	5 009,0	8,518991573	6 140
7	50:15:0040302:6106	7	7 162,0	8,876544551	5 931
8	50:15:0040302:6104	7	1 516,0	7,323830566	6 841
9	50:15:0040302:6102	7	37 481,0	10,53158942	4 961

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 33.

Таблица 33.**Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений**

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003,0	5 175	134 566 000
2	50:15:0040302:6099	22 753,0	5 253	119 522 000
3	50:15:0040302:6110	34 734,0	5 005	173 844 000
4	50:15:0040302:6111	41 793,0	4 897	204 660 000
5	50:15:0040302:6109	6 363,0	6 000	38 178 000
6	50:15:0040302:6107	5 009,0	6 140	30 755 000
7	50:15:0040302:6106	7 162,0	5 931	42 478 000
8	50:15:0040302:6104	1 516,0	6 841	10 371 000
9	50:15:0040302:6102	37 481,0	4 961	185 943 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки применялся доходный подход, т.к. оцениваемые земельные участки обременены договором аренды.

6.2.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к

проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R -- коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке,

выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. 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.

Наличие договора аренды земельных участков позволяет рассматривать только один вариант использования этих земельных участков – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объектов (земельных участков) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм, идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение показателя (периода прогнозирования) определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды оцениваемых земельных участков (табл.34).

Таблица 34.

Определение длительности периода прогнозирования

Кадастровый №	Обременения	№ договора	Начало действия договора аренды	Окончание действия договора аренды	Оставшийся срок аренды, мес.
50:15:0040302:6098	аренда	Договор аренды №438 от 22.11.2016 г. Дополнительное соглашение №1 к договору аренды от 28.04.2017 г.	22.11.2016	22.11.2021	16
50:15:0040302:6099	аренда	Договор аренды №438 от 22.11.2016 г. Дополнительное соглашение №1 к договору аренды от 28.04.2017 г.	22.11.2016	22.11.2021	16
50:15:0040302:6110	аренда	Договор аренды №438 от 22.11.2016 г. Дополнительное соглашение №1 к договору аренды от 28.04.2017 г.	22.11.2016	22.11.2021	16
50:15:0040302:6111	аренда	Договор аренды №438 от 22.11.2016 г. Дополнительное соглашение №1 к договору аренды от 28.04.2017 г.	22.11.2016	22.11.2021	16
50:15:0040302:6109	аренда	Договор аренды №438 от 22.11.2016 г. Дополнительное соглашение №1 к договору аренды от 28.04.2017 г.	22.11.2016	22.11.2021	16
50:15:0040302:6107	аренда	Договор аренды №438 от 22.11.2016 г.	22.11.2016	22.11.2021	16

Кадастровый №	Обременения	№ договора	Начало действия договора аренды	Окончание действия договора аренды	Оставшийся срок аренды, мес.
50:15:0040302:6106	аренда	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды от 28.04.2017 г. Договор аренды №438 от 22.11.2016 г. Дополнительное соглашение №1 к договору аренды от 28.04.2017 г.	22.11.2016	22.11.2021	16
50:15:0040302:6104	аренда	Договор аренды №438 от 22.11.2016 г. Дополнительное соглашение №1 к договору аренды от 28.04.2017 г.	22.11.2016	22.11.2021	16
50:15:0040302:6102	аренда	Договор аренды №438 от 22.11.2016 г. Дополнительное соглашение №1 к договору аренды от 28.04.2017 г.	22.11.2016	22.11.2021	16

Источник: 1. Анализ предоставленных документов.

Анализ способности объекта оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемого участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим договором долгосрочной аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от использования земельного участка.

В качестве операционных расходов, которые несет собственник объектов оценки (земельных участков), рассматривается земельный налог.

Размер ежемесячного земельного налога без учёта НДС определяется на основе зависимости следующего вида:

$$H \cdot K \cdot k / 12,$$

где

H – налоговая ставка. Согласно документу «Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» №02/03 от 10.06.2015 г., ставка земельного налога составляет 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка;

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ. По состоянию на дату оценки данный коэффициент равен 4:

«...»

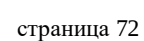
15. В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока строительства начиная с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости. В случае завершения такого жилищного строительства и государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости до истечения трехлетнего срока строительства сумма налога, уплаченного за этот период сверх суммы налога, исчисленной с учетом коэффициента 1, признается суммой излишне уплаченного налога и подлежит зачету (возврату) налогоплательщику в общеустановленном порядке.

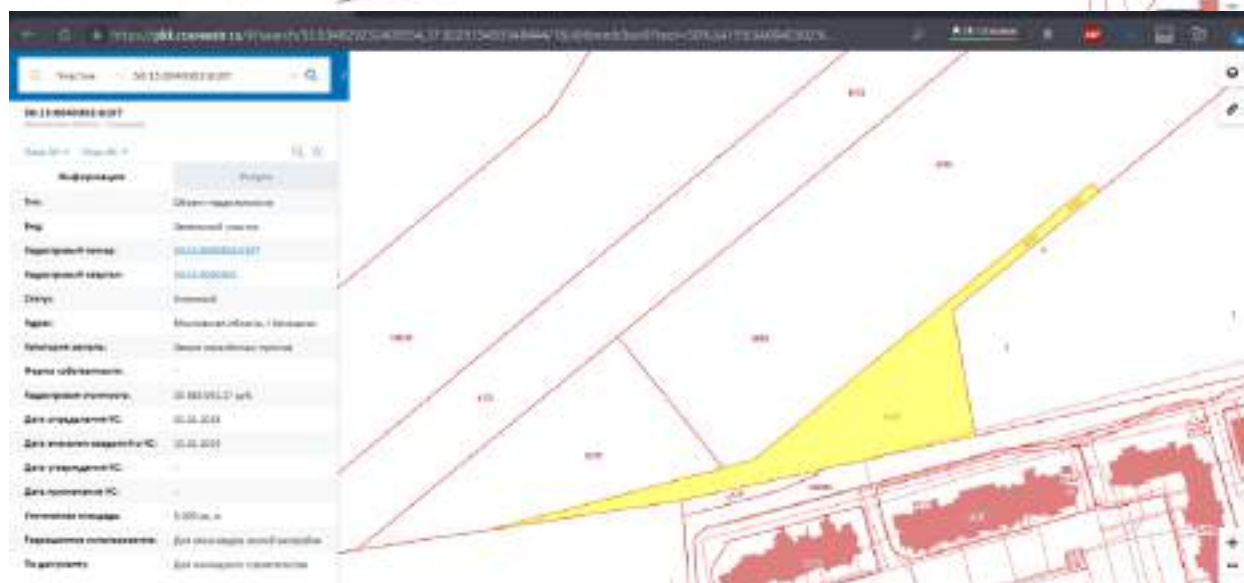
В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, осуществляемого физическими лицами, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 4 в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

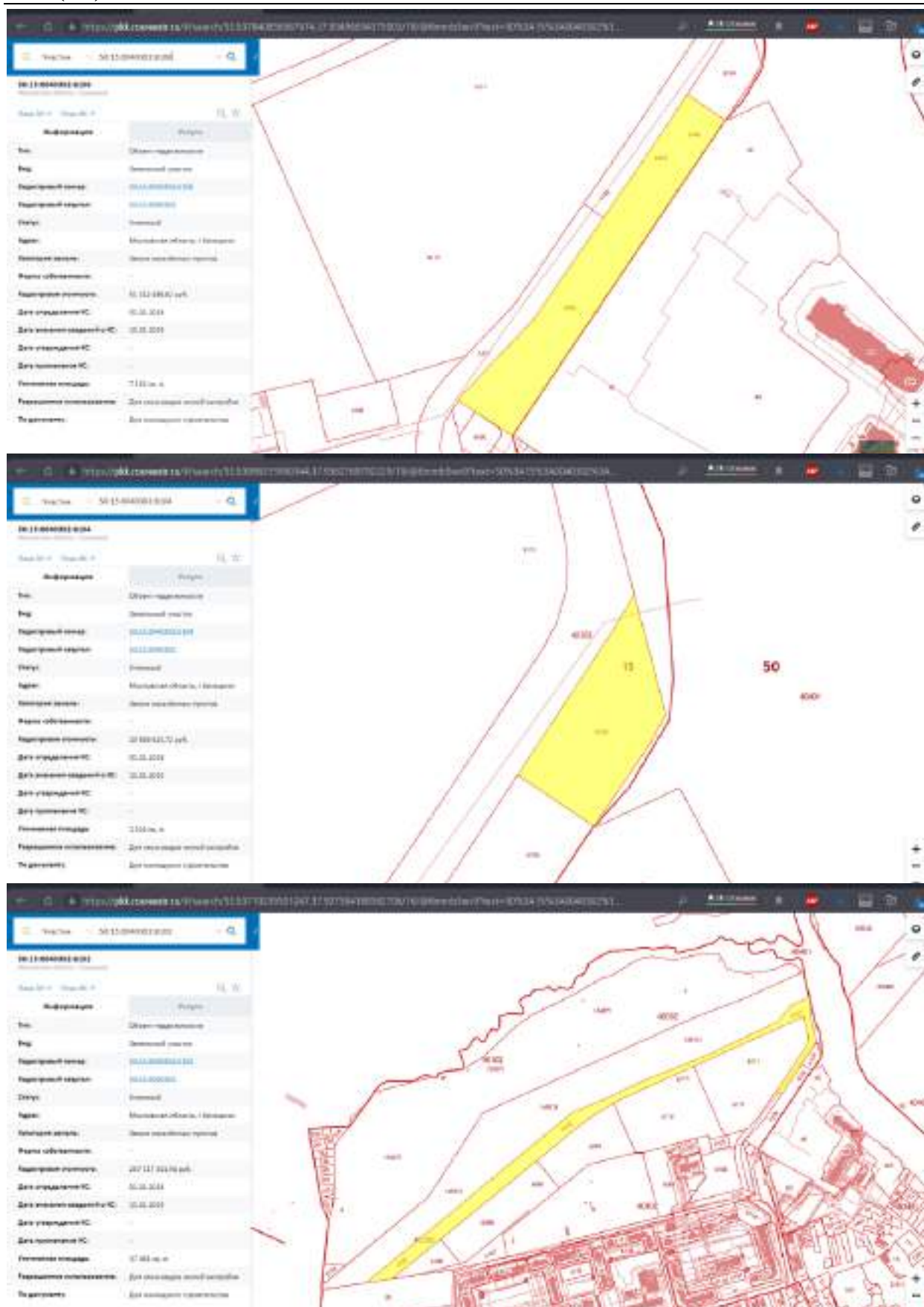
«...»

12 - количество месяцев в году;

K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка. По состоянию на дату оценки Объекты оценки имели следующие кадастровые стоимости:







Источник: 1. <https://ppk5.rosreestr.ru/>

Доход от использования земельных участков определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе формулы, указанной в Договоре аренды оцениваемых земельных участков: ежемесячная арендная плата составляет 1/12 подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного

налога, увеличенная на 18%¹⁰ (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$$H \cdot K \cdot k / 12 \cdot 1,03 \cdot 1,18,$$

где

H – налоговая ставка,

K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ (описание данного коэффициента приведено в Отчёте выше).

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами и операционными расходами. Полученный результат представлен в табл. 35.

Таблица 35.

Определение чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

Кадастровый №	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка аренды, руб. мес. без учёта НДС	Ставка налога, руб. мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес. без учёта НДС
50:15:0040302:6098	187 789 245,49	193 423,00	187 789,25	5 634
50:15:0040302:6099	163 670 975,14	168 581,00	163 670,98	4 910
50:15:0040302:6110	249 454 030,56	256 938,00	249 454,03	7 484
50:15:0040302:6111	289 550 262,60	298 237,00	289 550,26	8 687
50:15:0040302:6109	44 201 724,84	45 528,00	44 201,72	1 326
50:15:0040302:6107	35 865 091,17	36 941,00	35 865,09	1 076
50:15:0040302:6106	51 412 488,62	52 955,00	51 412,49	1 543
50:15:0040302:6104	10 836 625,72	11 162,00	10 836,63	325
50:15:0040302:6102	267 117 341,94	275 131,00	267 117,34	8 014

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Анализ способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохраняет способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков представлен в разделе 6.1 данного Отчёта и представлен в табл.33.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед.}}$$

¹⁰ ставка НДС. С 1 января 2019 г. ставка НДС была увеличена с 18% до 20% (Федеральный закон от 03.08.18 № 303-ФЗ)

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед.}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

В качестве безрисковой ставки использовалось значение ключевой ставки Банка России по состоянию на дату оценки:



Источник: 1. https://cbr.ru/hd_base/keyrate/

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{\text{ГКО-ОФЗ}} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{\text{ГКО-ОФЗ}}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение полученной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Значение годовой инфляции в России определено на основе данных, опубликованных на сайте Агентства Прогнозирования Экономики на ближайшие 5 лет (табл.36).

Таблица 36.

Данные о годовой инфляции в России на период с 2020 г. по 2024 г. (прогноз)

Год	Значение инфляции, %
2020	4
2021	4
2022	3,8
2023	3,4
2024	3,5
Среднее значение выборки	3,74

Источник: 1. <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>. 2. Расчеты Оценщика.

В качестве итогового значения годовой инфляции в России для расчетов, использовалось среднее значение выборки на период с 2020 г. по 2024 г.

Соответственно, итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемого земельного участка составит: $R_f = (1 + 4,25 / 100) / (1 + 3,74 / 100) - 1 = 0,0049$, что соответствует 0,49%

Полученное значение безрисковой ставки принимается к расчетам.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 37.

Таблица 37.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права	динамичный	1									

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
на определенный земельный участок											
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		13	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		13	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма						15					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,07					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,07					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R * n}{12},$$

где:

$П$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» составляет в среднем 5 мес. для населенных пунктов группы А (Москвы и городов-спутников):

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2020 года

Таблица: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (по состоянию на 13.07.2020 г.)

Таблица для рынка: один продавец, земельный участок и массивов

Итого значений: 5 (по формуле) на основе актуальных рыночных данных за истекший период

№	Объект оценки недвижимости	Нормативная цена	Базовая цена	Среднее значение по РФ, руб./мес.	По формуле		
					Δ, руб./мес.	Δ, руб./мес.	Δ, руб./мес.
1	Земельные участки в населенных пунктах (для размещения объектов недвижимости и объектов недвижимости, расположенных на территории населенных пунктов)	3	18	8	5	7	8
2	Земельные участки в населенных пунктах (для размещения объектов недвижимости и объектов недвижимости, расположенных на территории населенных пунктов)	5	15	16	9	11	13
3	Земельные участки категории «земли населенных пунктов», расположенные в границах населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов недвижимости и объектов недвижимости, расположенных на территории населенных пунктов	8	12	18	9	11	13
4	Земельные участки в населенных пунктах (для размещения объектов недвижимости и объектов недвижимости, расположенных на территории населенных пунктов)	8	24	14	12	16	18

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2243-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2020-goda>

Срок экспозиции для каждого из участков определялся индивидуально, исходя из его характеристик.

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв.} = \left(\frac{r_{ликв.} / 100}{1 - r_{ликв.} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Определение премий за низкую ликвидность представлено в табл.38.

Таблица 38.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости					
	Рб - безрисковая ставка, %	L- период экспозиции (в месяцах)	Q- общее количество месяцев в году	П – премия за низкую ликвидность, %	Поправка на низкую ликвидность, %
Все объекты оценки	0,49	5	12	0,20	0,20

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5 % и оценивается экспертно на уровне 2,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков					
	Рб - безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Поправка на низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Ставка дисконтирования, %
Все объекты оценки	0,49	1,070	0,200	2,5	4,260

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее, базовая расчетная зависимость для расчета стоимости оцениваемого земельного участка, имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где: CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать рыночную стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3Y} = (A - OP) * \frac{1 - (1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3Y}}{(1+r)^T},$$

где: A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3Y} - рыночная стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где: r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше.

T - оставшийся срок аренды оцениваемого земельного участка.

Расчетное значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, рассчитанное с использованием доходного подхода, определено в таблице 40:

Таблица 40.

Определение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес. без учёта НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % годовых	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость, руб. с действующим обременением с учетом округлений
50:15:0040302:6098	134 566 000	5 634	16	4,26	0,348	87 532	0,9459	127 285 979	127 400 000
50:15:0040302:6099	119 522 000	4 910	16	4,26	0,348	76 284	0,9459	113 055 860	113 100 000
50:15:0040302:6110	173 844 000	7 484	16	4,26	0,348	116 275	0,9459	164 439 040	164 600 000
50:15:0040302:6111	204 660 000	8 687	16	4,26	0,348	134 965	0,9459	193 587 894	193 700 000
50:15:0040302:6109	38 178 000	1 326	16	4,26	0,348	20 601	0,9459	36 112 570	36 100 000
50:15:0040302:6107	30 755 000	1 076	16	4,26	0,348	16 717	0,9459	29 091 155	29 100 000
50:15:0040302:6106	42 478 000	1 543	16	4,26	0,348	23 973	0,9459	40 179 940	40 200 000
50:15:0040302:6104	10 371 000	325	16	4,26	0,348	5 049	0,9459	9 809 929	9 800 000
50:15:0040302:6102	185 943 000	8 014	16	4,26	0,348	124 509	0,9459	175 883 484	176 000 000
Итого									890 000 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта (объектов) оценки проводилось с использованием только одного подхода - доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

890 000 000

(Восемьсот девяносто миллионов)

рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003,0	127 400 000
2	50:15:0040302:6099	22 753,0	113 100 000
3	50:15:0040302:6110	34 734,0	164 600 000
4	50:15:0040302:6111	41 793,0	193 700 000
5	50:15:0040302:6109	6 363,0	36 100 000
6	50:15:0040302:6107	5 009,0	29 100 000
7	50:15:0040302:6106	7 162,0	40 200 000
8	50:15:0040302:6104	1 516,0	9 800 000
9	50:15:0040302:6102	37 481,0	176 000 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

890 000 000

(Восемьсот девяносто миллионов)

рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6098	26 003,0	127 400 000
2	50:15:0040302:6099	22 753,0	113 100 000
3	50:15:0040302:6110	34 734,0	164 600 000
4	50:15:0040302:6111	41 793,0	193 700 000
5	50:15:0040302:6109	6 363,0	36 100 000
6	50:15:0040302:6107	5 009,0	29 100 000
7	50:15:0040302:6106	7 162,0	40 200 000
8	50:15:0040302:6104	1 516,0	9 800 000
9	50:15:0040302:6102	37 481,0	176 000 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор



Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 26). Под редакцией Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва, 2020 г.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ
ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

Аналог №1

<https://www.greenga.ru/zemelnye-uchastki/shelkovskoe-shosse/zemelny-uchastok-1644-ga-gp-shelkovo-shelkovskoe-shosse-17-km-ot-mkad/>

GREENGA зеленые инвестиции

+7 (495) 221-61-64
Зеленый звонок

Описание | Фотогалерея | Новости и СМИ | Проекты домов | Контакты

ДАЧНЫЕ ПОСЕЛКИ | КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ | **ЗЕЛЕНЫЕ НАСЕЛЫ** | ПОДБОР УЧАСТКА

Земельный участок 16,44 Га, г.п. Щелково, Щелковское шоссе, 17 км от МКАД

 17 км расстояние от МКАД, г.п. Щелково
Щелковское шоссе

16,44 Га | вид собственности
для многоэтажного жилого строительства

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР 363000 руб/лота

GREENGA ДАЧНЫЕ ПОСЕЛКИ | КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ | **ЗЕЛЕНЫЕ НАСЕЛЫ** +7 (495) 221-61-64
Зеленый звонок

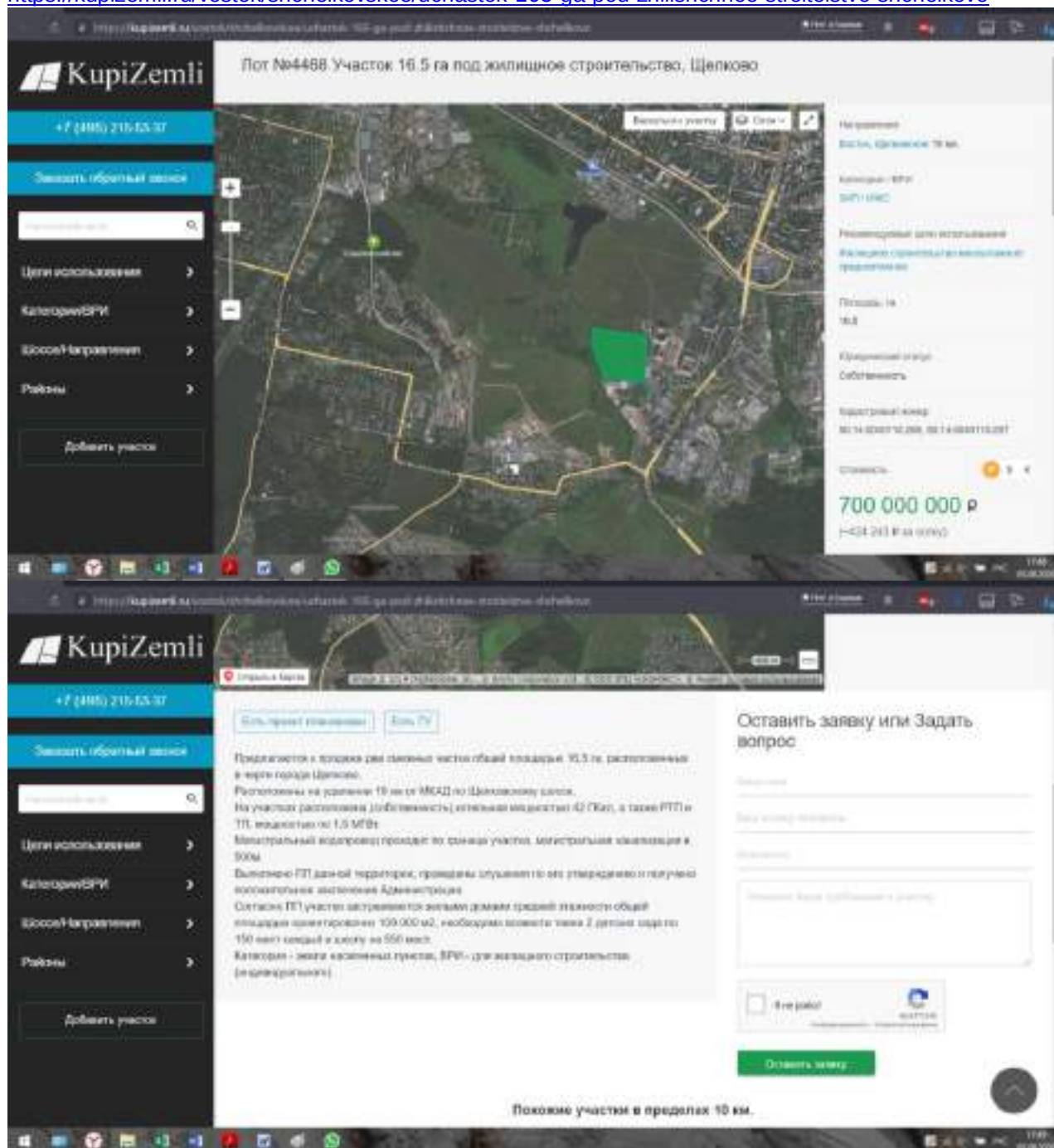
Описание | Фотогалерея

Земельный участок площадью 16,44 Га расположен в г.п. Щелково, в Щелковском районе Московской области, Щелковское шоссе, 17 км от МКАД. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: под многоэтажное жилое строительство.

- 1) Зеленые участки отражены в генеральном плане г.п. Щелково, как многоэтажное строительство, в свидетельствах стоит ИЖС.
- 2) Высота строительства домов до 14 этажей включительно.
- 3) Разрешение на строительство выдаст Администрация г.п. Щелково.
- 4) Общая площадь застройки от 160 до 100 тыс. кв.м.
- 5) Обременения: совместное строительство школы.
- 6) Планируемые подъезды к земельным участкам, 3-й: с ул. 8-кадета, с ул. Московская (дорога мимо школы), существующий подъезд.

Аналог №2

<https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-165-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-shchelkovo>



Аналог №3

http://rokvel.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/prodam_uchastok_100_sotok_1_ga_dlya_mногоэтажной_zastroйки_m1602268

ПРОДАМ УЧАСТОК 100 соток (1 Га) ДЛЯ МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ
Действителен в 22.03.21 Рамск 33333 Промотр: 73

ПРОДАМ УЧАСТОК 100 соток (1 Га) ДЛЯ МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ЧЕРТЕ, г. Раменское МО - 50 км. руб.
Продан земельный участок в черте г. Раменское, рядом со строительным рынком "Радуга" по Дачному шоссе. Разрешенное использование: - для многоэтажной застройки, - застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, - застройки административными, - общественно-деловыми зданиями, - объектами образовательного и социального назначения. Рядом находится большой новый гипермаркет новостроек, большой стрелковый рынок, АЗС, торговые центры и т. п. Стоимость - 50 000 000 руб, 8-925-367-76-55 (WhatsApp) - Алексей 8-916-837-74-73 Все ФОТО по ссылке ниже.

Цена **50000000 руб.**

Тип объявления: Частное
Автор: Алексей (скрыть мой электронный адрес)
Адрес: г.Раменское [Роквел.ру.МОСК](http://rokvel.ru/ramenskoe)
Телефон: 8-925-367-76-55
Город: [Московская область, Раменское](#)
E-mail: [aleksey@rokvel.ru](#)
Сайт: [http://rokvel.ru](#)

Интер. объявления: 1602268

Аналог №4

<https://kupiземли.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-2040-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zelenaya-sloboda>

KupiZemli
+7 (495) 215-55-37
Задать обратный звонок

Плот №3824 Участок 204.0 га под жилищное строительство, Зеленая Слобода, Раменский район

Возврат к карте Слой: [X] [Y] [Z]

На карте: Слой: [X] [Y] [Z]
Категория: [X] [Y] [Z]
Рекомендуемые объекты: [X] [Y] [Z]
Полное наименование: [X] [Y] [Z]
Полное наименование: [X] [Y] [Z]
Полное наименование: [X] [Y] [Z]
Полное наименование: [X] [Y] [Z]

Площадь: 204 га
Цена: 2 754 000 000 ₽
(+135 000 ₽ за сотку)

Приватизация Участка под ИЖС

Предлагается в продажу земельный участок площадью 204 га, расположенный вдоль излучины реки Пятра в 20 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Участок с населенным пунктом Зеленая Слобода Раменского района. На территории есть дубово-осиновая растительность. Разработана концепция застройки и планировки территории, схема трехэтажного жилого дома, схема внешнего благоустройства. Участок идеально подходит для строительства коттеджного поселка или жилого комплекса с развитой инфраструктурой. Категория – земля населенных пунктов, БТИ – под ИЖС.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

Телефон:

Почта:

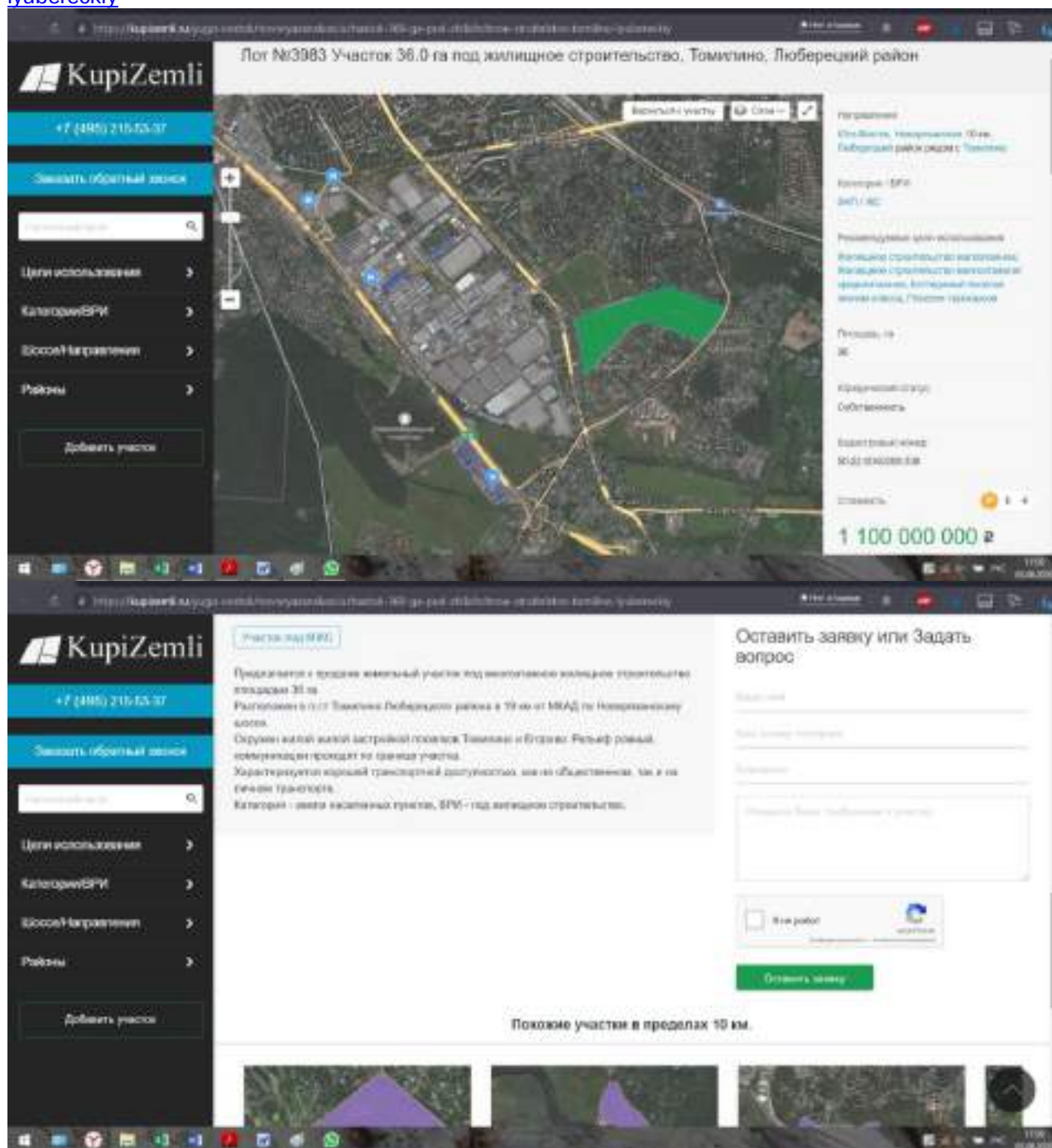
Комментарий (не обязательно):

☐ Я не робот

Оставить заявку

Аналог №5

<https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>



Аналог №6

<https://kupi Zemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>

KupiZemli
+7 (495) 215-52-37
Оставить обратный звонок

Цели использования
Категории БТИ
Воспользоваться
Районы

Добавить участок

Лот №4529 Участок 17.5 га под жилищное строительство, Томилino, Люберецкий район

Воспользоваться участком

Направление: Юго-Восток, Новорязанское БТИ, Люберецкий район, район с Томилino

Категория: БТИ
17.5 га

Рекомендуемый срок использования: Временное строительство многоэтажного многоквартирного дома

Площадь: 17.5

Категория: БТИ
С/БТИ: 17.5

Каждый участок имеет:
50:02:0040204-200, 50:02:0040204-200, 50:02:0040204-200, 50:02:0040204-200, 50:02:0040204-200

Стоимость: 750 000 000 руб.

KupiZemli
+7 (495) 215-52-37
Оставить обратный звонок

Цели использования
Категории БТИ
Воспользоваться
Районы

Добавить участок

Есть ТВ

Предлагается к продаже земельный участок под многоэтажное строительство площадью 17,5 га. Расположен в 5 км от МКАД по Новорязанскому шоссе в поселке Томилino Люберецкого района. Утверждены правила землепользования и застройки, выделены территории. Получены ТУ на газ, электричество, водоснабжение и водоотведение, а также на реконструкцию существующего съезда на федеральную трассу. Участок расположен в окружении многоэтажной жилой застройки, в 150 метрах воды от станции метро Кузьминки и в 500 метрах от жд станции Томилino. Категория - земли населенных пунктов, БТИ - для строительства многоэтажной и многоквартирной жилой застройки.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя *

Почта *

Комментарий

Оформить заявку

Я не робот

Отправить заявку

Показать участки в пределах 10 км.

Аналог №7

<https://kupiземли.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>

The image displays two screenshots of the KupiZemli website. The top screenshot shows a detailed view of a property listing for a plot (Лот №1167) in the Noginskiy district. The plot is highlighted in green on a satellite map. The listing includes the following details:

- Plot №1167** Участок 101.2 га под коттеджный посёлок, Бокowo, Ногинский район
- Назначение:** Земельный участок 36 кв. м, для размещения объектов в Бокowo
- Категория:** ИЖС
- Расположение:** рядом с коттеджным посёлком
- Площадь:** 101.2 га
- Цена:** 1 206 744 000 ₽
- Статус:** Земельный участок

The bottom screenshot shows the same listing with additional information and a contact form. The text describes the plot as being suitable for building a residential complex and mentions the proximity to the Bokokovo settlement. It also includes a section for leaving a request or asking a question, with fields for name, phone, and email, and a button to submit the request.

Аналог №8

<https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-720-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pugovichino-leninskiy>

KupiZemli
+7 (495) 215-53-37
Заказать обратный звонок

Цели использования
Категории БРМ
Шоссе/Направление
Районы

Добавить участок

Лот №3050 Участок 72.0 га под жилищное строительство, Пуговиchino, Ленинский район

Площадь: 72.0 га
Цена: 1 080 000 000 руб.
(+108 000 000 руб. налог)

Описание: Участок расположен в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения. Территория имеет статус «земли населенных пунктов» и предназначена для размещения объектов складского назначения. Земельный участок находится в собственности ООО «Центр оценки инвестиций».

Площадь: 72.0 га
Цена: 1 080 000 000 руб.
(+108 000 000 руб. налог)

Описание: Участок расположен в границах территории, отведенной для размещения объектов складского назначения. Территория имеет статус «земли населенных пунктов» и предназначена для размещения объектов складского назначения. Земельный участок находится в собственности ООО «Центр оценки инвестиций».

Дополнительные изображения

Принять этот лот | Удалить лот | Добавить лот

Предлагается к продаже 2 смежных участка площадью 26 и 46 га, расположенных в 9 км от МКАД на Киевском шоссе. Земельный участок с северной стороны граничит с наземным путевым Пуговиchino, на юге и востоке с лесным массивом. Территория частично обременена ипотекой в ПЗП. В участок входит асфальтированный проезд. Планируется газопровод в целях промышленного назначения. Категория - земли населенных пунктов, БРМ - Освоенная земля застроенная.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

Ваша электронная почта:

Контактный телефон:

Оформить заявку

Аналог №9

<https://kupiземли.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-430-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-peshkovo-noginskiy-rayon>

KupiZemli
+7 (495) 215-52-37
Оставить обратный звонок

Плот №4888 Участок 43,0 га под жилищное строительство, Пешково, Ногинский район

Возврат к участку Ссылка

Назначение: Земельный участок 00 км. Наименование района: Пешково

Категория: БРМ
Информация: 00/01/00/00

Рекомендуемые виды использования: Жилищное строительство, складов, торговых объектов, объектов общественного назначения

Площадь: 43,0 га

Классификация: Земельный участок

Собственник: ООО "ПЕШКОВО"

Кадастровый номер: 50:05:0030403, 50:05:0030404

Стоимость: 862 000 000 руб.
(100 488 руб./га)

Участок под застройку

В 30 км от МКАД на Торховском шоссе на берегу реки предлагается с продажей земельный участок общей площадью 43 га. Расположен вблизи д. Пешково Ногинского района. Рельеф территории ровный, коммуникации проходят по границам. Хорошее место для организации коттеджного поселка или дачного некоммерческого сектора. Категория - земля населенных пунктов, БРМ - для индивидуального жилищного строительства и рекреационного использования.

Оставить заявку или Задать вопрос:

Имя:

Номер телефона:

Комментарий:

Отправить заявку

Я не робот

Отправить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Аналог №10

https://www.geodevelopment.ru/catalog/Loza_166311/

Лоза. Земля под ЖС - 1.72 Га

116 279 р.
за сотку

20 000 000 р.
стоимость объекта

Земли населенных пунктов

Объект	Воскресенский
Район	Сергиево-Посадский
О/МКАД	55 км
Площадь	172 Га
ОК	00301

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Основные сведения об участке

Категория	Земли населенных пунктов
Образовательный уровень	ЖО
Целевое назначение	Земельный участок для строительства многоквартирного дома. Жилищное строительство
Назначение (адрес)	Воскресенский
С/б/п	Московская область
Район	Сергиево-Посадский
Удаленность от МКАД, км	55 км
Расстояние от центра дел. района	2,5 км
Площадь	172 Га
Назначение	индивидуальный проект, применяется в лесу

Описание

Земельный участок площадью 172 Га находится в п. Лоза (Московская область, Сергиево-Посадский район), на удалении 55 км от МКАД по Воскресенскому шоссе.

Объект со всей разрешительной документацией. Получены все ТУ.

Получено разрешение на строительство дома 9 этажей 3-секционного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения.

- Строительный объем здания - 35331,24 куб.м, в том числе:
 - надземной части - 5435,48 куб.м
 - площадь здания - 13654,17 кв.м, в том числе:
 - площадь жилой части здания - 9492,52 кв.м
 - площадь общественных помещений - 1112,25 кв.м

стоимость не включает стоимость работ и затрат, связанных с подготовкой участка.

Аналог №11

https://ramenskoe.gde.ru/c/prodazha_zemli_2_4_ga_v_16690242.html

Описание: Недвижимость / Земля / Продажа земельного участка в Раменском

продажа земли 2,4 га в Раменском под многоэтажное строительство

120 000 000 руб.

+7 (903) 634-64-56

Василий Владимирович Николаев
персональный менеджер

Написать сообщение

Дмитрий
На сайте с декабря 2014

Московская область, г. Раменское, деревня Дергачево

Площадь: 0

Оценить объявление

Реконструировать объявление

Площадь: 0,24 000,00

Расстояние до города: в черте

Категория земель: населенный пункт

Раменское, деревня Дергачево

Площадь: 0

Оценить объявление

Реконструировать объявление

300/09 2,4 Га - в Раменском - г. кадастровый номер 50:23:0030302-009
Кадастровая стоимость: 140 млн. руб. Продажи: 120 млн. руб. / г.

Предлагаемый к продаже земельный участок расположен в зоне активного развития городского строительства, в черте города Раменское на Длинном шоссе у северной окраины деревни Дергачево Московской области. Удаление от МКАД по Шереметьевскому и Новорязанскому шоссе - 25 километров. В 3 км находится ж/д станция Раменское, до которой можно добраться поездом, или на любом автобусе, проходящем мимо Пасеки по Длинному шоссе.

Рельеф участка ровный. Немедленно по границе участка пролегают газовые и электрические коммуникации. На удалении одного километра расположен Длинный аэропорт, где согласно Генеральному плану развития города Раменское имеется около четырех жилых свободных территорий. Городская инфраструктура практически готова. Зона рекреации - в шаговой доступности, до олимпийских восточных мостов - 300 метров, а на удалении одного километра находится большой выделенный парковочный двор с площадью зеркала 30 гектаров. Транспортная доступность великолепная.

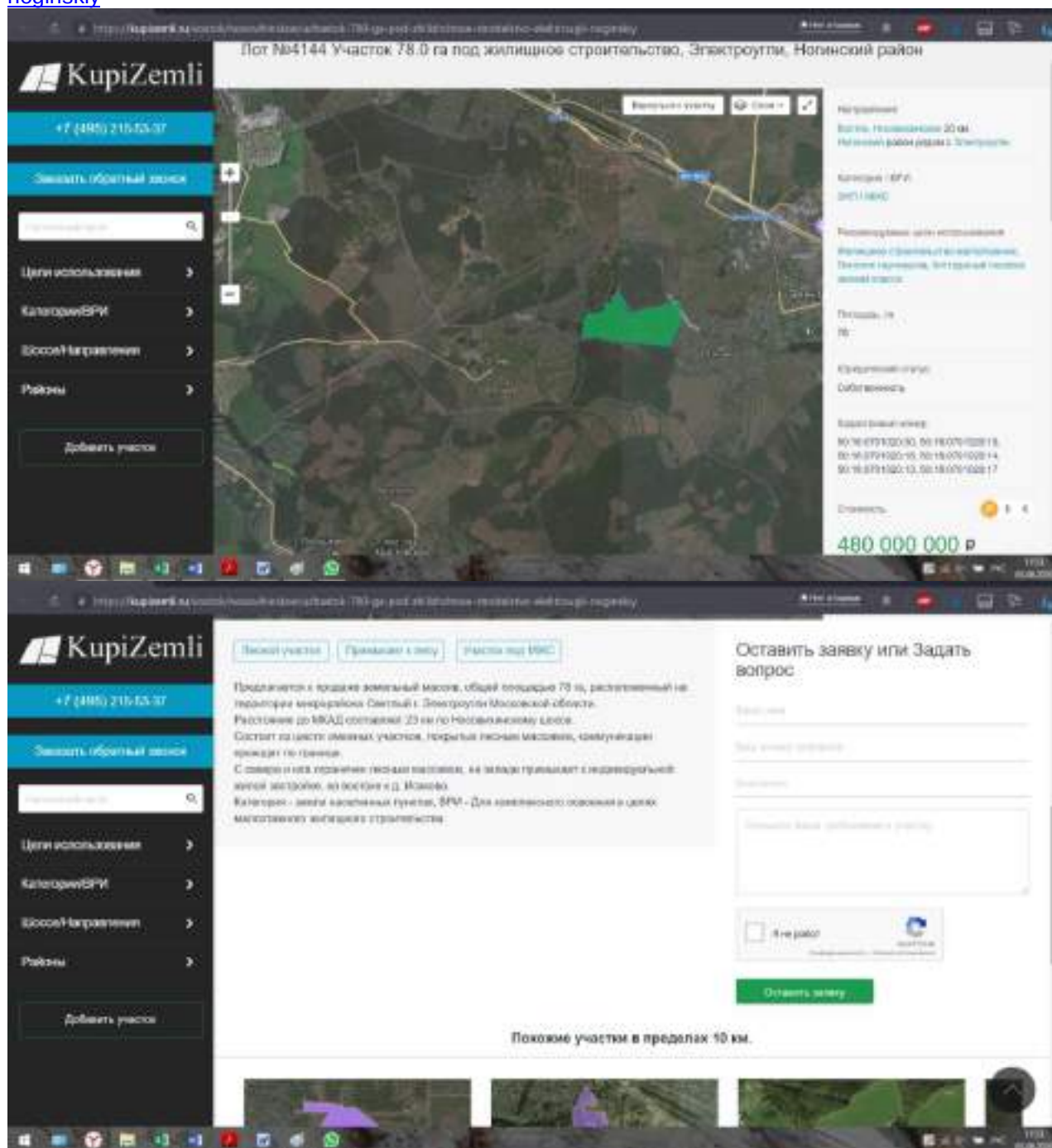
В отношении участка выполнены кадастровые работы, участок выделен в границах и поставлен на кадастровый учет.

Назначенные объекты: земельная земля; земли населенных пунктов; радиационное использование: для оролопоточной застройкой, застройкой объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройкой административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социально-назначенными. Рассмотрен вариант зонирования - 321 млн. руб. - 2500 м2 застройки



Аналог №12

<https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-780-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrougl-noginskiy>



Аналог №13

https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_mногоetazhnoe_stroitelstvo_5_22ga_bronnitsy/

Земля под многоэтажное строительство, 5.22га, Бронницы

65 250 000 руб.
120 000 руб. за сотку
от 20167

Местоположение:
Бронницы, городской округ Бронницы,
Московская область.
Шоссе: Новорязанское шоссе (N1)
От МКАД: 40 км
Площадь:
Участка: 5.22 га
Цели использования:
Земля под многоэтажное строительство

Участок

Площадь:	5.22 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	Сельскохозяйственный
Характеристика:	Рыбный	Категория земель:	Земли населенных пунктов		

Коммуникации

Электроснабжение:	Рядом
Газ:	Рядом

Описание

Земельный участок под многоэтажное строительство в районе г.Бронницы. Развитая инфраструктура. Возможность увеличения площади участка.

[Создать](#) [Поделился](#) [Пожаловаться](#)

Поставить оценку на подобный объект

Отправить

Отправьте нам сообщение [info](#)

Аналог №14

<https://www.cian.ru/sale/commercial/191596997/>

Коммерческая земля, 29,05 га
 Московская область, Люберцы городской округ, Толькинское рп. (на карте)
 Новорязанская шоссе, 10 км от МКАД. Зорыинская шоссе, 9 км от МКАД.

1 600 000 000 Р
 16,077 402 400 руб.

ИД: ID 13536641
 Управление компании
 Нет отзывов
 Егор Александров

+7 495 777-41-50
+7 800 100-32-00

Получить эту страницу бесплатно по электронной почте
 (для этого требуется ввести e-mail)

29.05 га
 Площадь

Участок поселений
 Категория

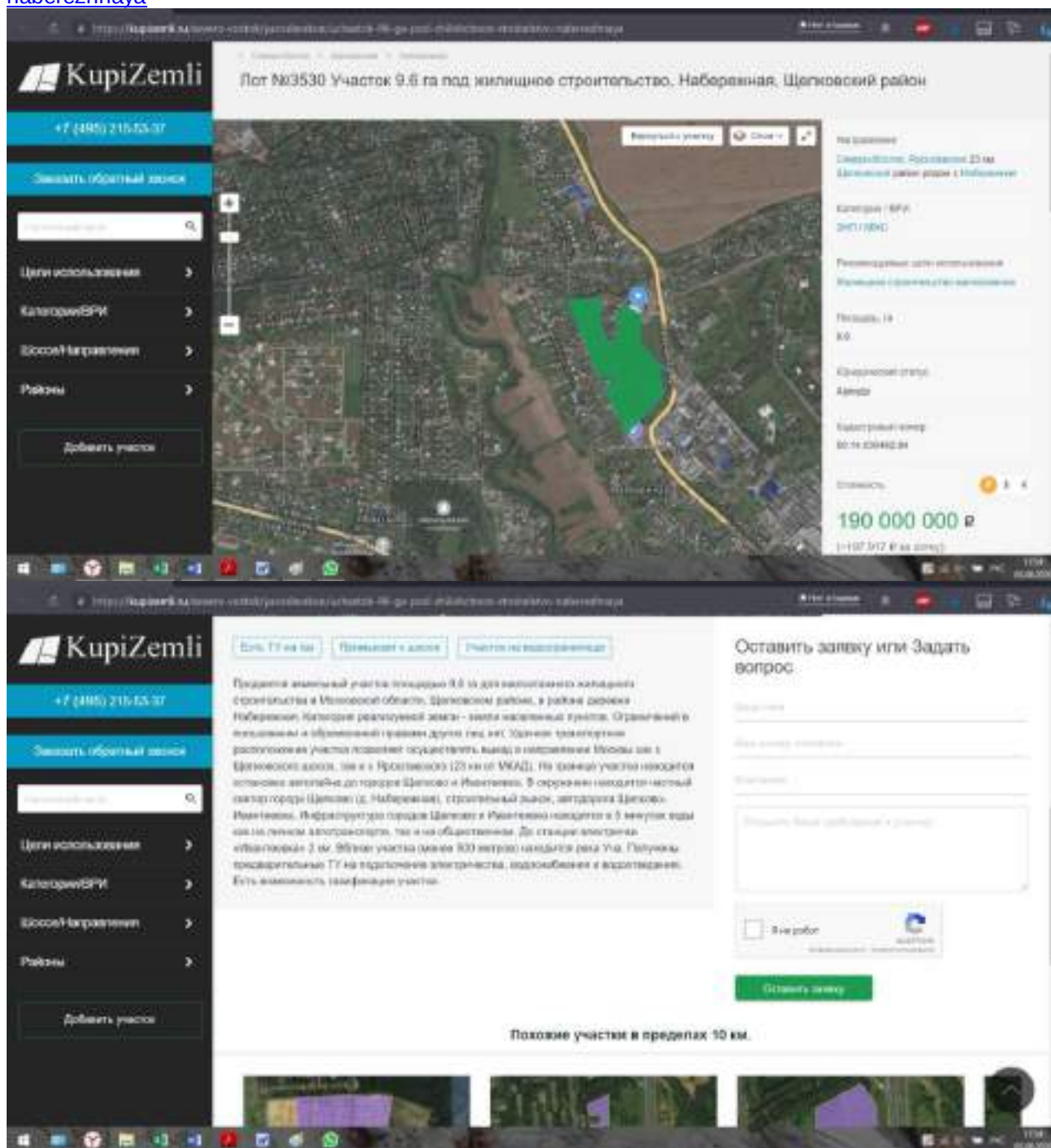
Два смежных земельных участка на первой линии Новорязанского шоссе (10 км от МКАД), вблизи с развязкой с Рязанским шоссе. По границе участка ведется строительство Жилого комплекса "Самолет Толькинское". Хорошая транспортная доступность до м. Котельники 8 км, до ст. Толькино - 3 км, общественный транспорт. Инфраструктура района развита. Земельные участки, общ. пл. 142 092 и 147 600 кв.м., кадастровые номера 50:02:0040602:14 и 50:02:0009000:107089, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: для объектов жилой застройки. Земельной массой трапециевидной формы 700 (биссид) 500 м, рельеф ровный. Без построек. Собственник.

Узнайте больше
 Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 495 777-41-50, +7 800 100-32-00
 Получить эту страницу бесплатно по электронной почте (для этого требуется ввести e-mail)

Условия сделки

Аналог №15

<https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-96-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-naberezhnaya>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(далее - Управления ФГБУ Росреестра)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Рядная	Всего листов раздела	Всего разделов
24.03.2017	I	I	Выписка
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6098	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.03.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		50:15:0040302:45, 50:15:0000000:149332	
Адрес:		Московская область, г. Балашиха	
Площадь:		26003 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для жилищного строительства	
Статус лица об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:15:0000000:132402, 50:15:0040302:45, 50:15:0000000:149332. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0000000:149331, 50:15:0040302:6102.	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергетический Менеджмент"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сотков М. Н.	

М.П.



Формат 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел № 2	
Всего листов раздела 2	Всего разделов
24.03.2017	
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6098	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общак долевой собственности, № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017
3. Документы-основания:	3.1. Соглашение о перераспределении земельных участков от 15.02.2017; Договор купли-продажи от 26.12.2013; Дополнительное соглашение к Соглашению о перераспределении земельных участков от 22.03.2017
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, кад. № 50:15:0040302:6098, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 26 003 кв. м
4.1.2.	13.03.2017
4.1.3.	50:15:0040302:6098-50/015/2017-3
4.1.4.	с 07.02.2014 по 30.11.2028
4.1.5.	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354, ОГРН: 5077746279463
4.1.6.	Правки доверительного управления ИПФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4.1.7.	Аренд
4.1.8.	23.03.2017
4.1.9.	50:15:0040302:6098-50/015/2017-6
4.1.10.	с 27.07.2012 по 09.06.2037
4.1.11.	Общество с ограниченной ответственностью "Триумф Девелопмент", ИНН: 7724758842, ОГРН: 1107746704757
4.1.12.	Договор аренды земельного участка от 09.06.2012 №А/12/36, дата регистрации 27.07.2012, №50-50-15/066/2012-483
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Сосур М. Н.	

М.П.



Земельный участок		наименование земельного участка	
Лист №	Решения 2	Всего листов решения 2	Всего решений
24.03.2017			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:0098	
4.1.3	вид	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.03.2017	
	номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2	
	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.03.2017 по 06.03.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Транзит-Строй", ИНН: 5044094862, ОГРН: 1155044001892	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды от 22.11.2016 №438, дата регистрации 09.03.2017, №50:15:0040302:45-50/015/2017-1	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органов:	данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сосер М. Н.	

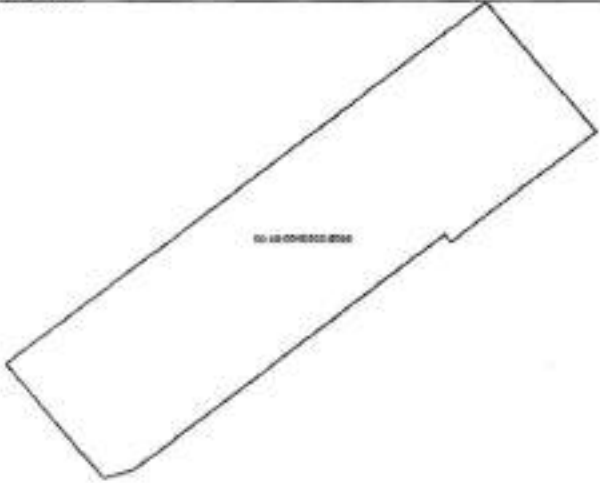
М.П.



Формат 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок:			
ООО "Центр оценки инвестиций"			
Лист №	Рисунка 3	Всего листов рисунка 3:	Всего листов выписки:
24.03.2017			
Кадастровый номер:		50:15:0040302-6098	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условным обозначением	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Севур М. Н.	
подпись		подпись	

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(сведения о государственном кадастре недвижимости)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Земельный участок			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I	Всего листов выписки
24-03/2017			
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6099		
Номер кадастрового квартала		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера		09.03.2017	
Раннее присвоенный государственный учетный номер		50:15:0040302:45	
Адрес:		Московская область, г. Титовский	
Площадь		12753 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.		данные отсутствуют	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости		данные отсутствуют	
Категория земель		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования		Для жилищного строительства	
Статус земли об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Границы земельного участка пересекает границы земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50:15:0040302:45. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50:15:0000000:149331, 50:15:0040302:6102.	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Самосвопайсвапный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Девелопмент Менеджмент"	
ДАННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Смирнов М. Н.	



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела 1: _____
24.03.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6099	

1. Право собственности (право собственности)	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Зероест-Эксперт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Община долевая собственность, № 50:15:0040302:6099-50/015/2013-7 от 24.03.2017
3. Документ-основание	3.1. Договор купли-продажи от 26.12.2013; Соглашение о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительное соглашение и Соглашение о перераспределении земельных участков от 22.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	Доверительное управление, Московская область, г.Видное, кад. № 50:15:0040302:6099, Земельный участок, который занял: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 22 753 кв. м
дата государственной регистрации:	13.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6099-50/015/2017-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Зероест-Эксперт Менеджмент", ИНН: 7707620354, ОГРН: 5077746279463
основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления ИИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4.1.2.	Аренда
дата государственной регистрации:	23.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 08.03.2017 по 06.03.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Григорь Строй", ИНН: 5044094862, ОГРН: 1155144014892
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 22.11.2016 №438, дата регистрации 09.03.2017, №50:15:0040302:45-50/015/2017-1

ДАННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Сосур М.Н.

М.П.

Земельный участок		№10/00000000000000000000	
Лист №	Рисунка 2	Всего листов рисунка 2:	Всего рисунков
24.03.2017			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099	
4.1.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.03.2017	
	номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6099-50:015/2017-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.07.2012 по 09.06.2037	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Грифель Динхольм", ИНН 7724758942, ОГРН 1107746704757	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 09.06.2012 №А/12/36, дата регистрации 27.07.2012, №50-50-15/066/2012-185	
5	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об отсутствии государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ПЛАТНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЖЕЛТЯКОВ		Секрет М.Н.	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации недвижимости)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Земельный участок	
Лист №	Раздел 1
Итого листов раздела 1:	Всего разделов
24.03.2017	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6102
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:15:0040302:45, 50:15:0000000:149332
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	37481 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0040302:2309
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исполненный"
Сособе описание:	Граница земельного участка пересекает границу земельного участка (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:15:0000000:132402, 50:15:0040302:45, 50:15:0000000:149332. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0000000:149331. Покровом данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:6110, 50:15:0040302:6111, 50:15:0040302:6104, 50:15:0040302:6099, 50:15:0040302:6107, 50:15:0040302:6105, 50:15:0040302:6106, 50:15:0040302:6098.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Специализированный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт-Ассет Менеджмент"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Савур М. Н.



Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист №: Раздел 1	Всего листов раздела 1:
24.03.2017	
Видовой номер:	50:15:0040302:6102
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Община долевая собственность, № 50:15:0040302:6102-50:015/2017-7 от 24.03.2017
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 26.12.2013; Соглашение о перераспределении земельных участков от 15.02.2017; Договоры о перераспределении земельных участков к Соглашению о перераспределении земельных участков от 22.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, вид № 50:15:0040302:6102, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 37 481 кв. м
дата государственной регистрации:	13.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6102-50:015/2017-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.02.2014 по 30.11.2023
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354, ОГРН: 5077706270460
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4.1.2. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	23.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50:015/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.03.2017 по 06.03.2022
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Трикол Студио", ИНН: 50-44094862, ОГРН: 1155044001892
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 02.11.2016 №438, дата регистрации 09.03.2017, №50:15:0040302:45-50:015/2017-1
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Скоур М.Н.



Земельный участок	
Лист №	Файла 1
Номер листов файла 1	Номер листов
24.03.2017	
Кадастровый номер	50:15:0040302:6102
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	23.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6102-50/015/2017-6
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.07.2012 по 09.06.2037
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Гранд-Девелопмент", ИНН: 7724758842, ОГРН: 1107346704737
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 09.06.2012 №А/32/16, дата регистрации 27.07.2012, №50-50-15/066/2012-185
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ПЛАТНЫЙ СЛУЖЕБНЫЙ КОМПЬЮТЕР	Косарь М. Н.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(далее - Управління) (полное наименование органа регистрации прав)

Формат 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1 1
24.03.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6104
Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	50:15:0040302:45
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	1516 +/- 14 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данная отсутствует
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0040302:2209
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Специальные отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровые номера) 50:15:0040302:45. Для данного земельного участка обеспечен доступ к посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:149331, 50:15:0040302:6102.
Подписи выписки:	Закрытый паков недвижимостной фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Лесост-Эксперт Менеджмент"
Главный специалист-эксперт	Сотков М. Н.



Лист 2

Входная в Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № 2	Всего листов раздела 2: 2
24.03.2017	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6104	
1. Правобладелец (правообладатель):	1.1. Закрытый государственный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Администрации с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая собственность. № 50:15:0040302:6104-50:015/2017-7 от 24.03.2017
3. Документ-основание:	3.1. Соглашение о переуступлении земельных участков от 15.02.2017; Договор купли-продажи от 26.12.2013; Дополнительное соглашение к Соглашению о переуступлении земельных участков от 22.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Договорительное управление, Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер 50:15:0040302:6104, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 1 316 кв. м
дата государственной регистрации:	13.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6104-50:015/2017-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.02.2014 по 30.11.2023
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", ИНН: 7707626554, ОГРН: 5077746279463
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЖНФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4.1.2. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	25.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50:015/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.03.2017 по 06.03.2022
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Триумф Строй", ИНН: 5044064802, ОГРН: 1155044001382
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 22.11.2016 № 034, дата регистрации: 09.03.2017, 50:15:0040302:45-50:015/2017-1
ПРАВЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Рослер М. Н.	

Земельный участок		Информация об объекте	
Лист №	Результат 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов:
24.03.2017			
Кадстровый номер:		50:15:0040302:6104	
4.3.	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.03.2017	
	номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6104-00/015/2017-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.07.2012 по 09.06.2037	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Транс-Девелопмент", ИНН: 7724758842, ОГРН: 1107346704757	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 09.06.2012 №А/12/36, дата регистрации 27.07.2012, №36-40-15/066/2012-185	
г.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
в.	Сведения об изъятии объекта государственной регистрации прав без необходимости в силу закона от имени третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сосу М. Н.	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа государственной власти)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(или кадастровый номер)			
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I	Всего листов
24.03.2017			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:606	
Номер кадастрового листа:		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.03.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		50:15:0040302:45	
Адрес:		Московская область, г Балашиха	
Площадь:		7162 +/- 30 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для жилищного строительства	
Статус лица об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Сособы отметки:		Граница земельного участка пересекает границу земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:15:0040302:45. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0030003:149331, 50:15:0040302:6102	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Москвамент"	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Сосур М. Н.



Решение 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов выписки _____
Лист № 2	Всего листов выписки 2
24.03.2017	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6106
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обременение собственности, № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 26.12.2013; Соглашение о перераспределении земельных участков от 15.02.2017; Докладная о согласии в Соглашении о перераспределении земельных участков от 22.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Докладная о согласии, Московская область, г. Балашиха, кадастр № 50:15:0040302:6106. Земельный участок, который земле: земли населенных пунктов, предназначенные для жилищного строительства, площадью 7 162 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	13.03.2017
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6106-50/015/2017-3
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.02.2014 по 30.11.2025
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354, ОГРН: 3077746279463
4.1.1. основание государственной регистрации:	Протокол общего собрания ЗПИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4.1.2. вид:	Аренда
4.1.2. дата государственной регистрации:	23.03.2017
4.1.2. номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 06.03.2017 по 06.03.2022
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Грань. Строй", ИНН: 5044094862, ОГРН: 1155049320492
4.1.2. основание государственной регистрации:	Договор аренды от 22.11.2016 №438, дата регистрации 09.03.2017, №50:15:0040302:45-50/015/2017-1
ГЛАВНЫЙ СЛУЖАКСТ-ЭКСПЕРТ	
М.П.	

Земельный участок	
Лист 1	Раздела 2
Всего листов раздела 2:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:	
50:15:0040302:6106	
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	23.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6106-50/015/2017-6
4.1.3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта залога, и даты контроля установления ограничения прав и обременения объекта:	с 27.07.2012 по 09.06.2037
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Транс-Девелопмент", ИНН 7724758842, ОГРН: 1107746704751
5 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6 Сведения об осуществлении государственной регистрации залога без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист-эксперт	
Евсеев М. Н.	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(далее - Управление)

Рядом 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок:			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов:
24.03.2017			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107	
Номер кадастрового плана:		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.03.2017	
Риэлт: присвоенный государственный учетный номер:		50:15:0040302:45, 50:15:0000000:149332	
Адрес:		Московская область, г. Балашиха	
Площадь:		5009 +/- 25 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для жилищного строительства	
Статус закон об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"	
Особые отметки:		Границы земельного участка перекрывают границы земельного участка (земельного участка с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 50:15:0000000:132402, 50:15:0040302:45, 50:15:0000000:149332. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0000000:149331, 50:15:0040302:6102, 50:15:0040302:6109.	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сель-инвестиционный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Генеральный директор	



Таблица 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____	Результат 1
Всего листов раздела 1	Всего разделов
24.03.2017	Всего листов выписки
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6107	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Семьюинвестиционный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Локет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общая долевая собственность, № 50:15:0040302:6107-50:015/2017-8 от 24.03.2017
3. Документ(ы)-основание	3.1. Договор купли-продажи от 26.12.2013; 3.2. Соглашение о перераспределении земельных участков от 15.02.2017; 3.3. Дополнительное соглашение к Соглашению о перераспределении земельных участков от 22.03.2017
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, вид № 50:15:0040302:6107, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 5 000 кв. м дата государственной регистрации: 13.03.2017 номер государственной регистрации: 50:15:0040302:6107-50:015/2017-1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 07.02.2014 по 30.11.2025 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Локет Менеджмент", ИНН: 7707620354, ОГРН: 5077746279483 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗИФФФ "Семьюинвестиционный" от 28.10.2011
4.1.2.	вид: Аренда дата государственной регистрации: 23.03.2017 номер государственной регистрации: 50:15:0040302:45-50:015/2017-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 06.03.2017 по 06.03.2022 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Транс-Строй", ИНН: 5044094862, ОГРН: 1155046001892 основание государственной регистрации: Договор аренды от 22.11.2016 №438, дата регистрации 09.03.2017, №50:15:0040302:45-50:015/2017-1
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Евсеев М. Н.	

Земельный участок		(или другой вид недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов
34.03.2017			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107-50/015/2017-7	
4.1.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.03.2017	
	номер государственной регистрации:	50-15-0040302:6107-50/015/2017-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.07.2012 по 09.06.2037	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Грифель Девелопмент", ИНН: 7724758842, ОГРН: 1107796704757	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 08.06.2012 №А/12/34, дата регистрации 27.07.2012, №50-50-15/006/2012-185	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости снута законности для третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Скор М. В.	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа государственной власти)

Рис. 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
рек. объект недвижимости			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего листов выписки
24.03.2017			
Кадастровый номер		50:15:0040302:6102	
Номер кадастрового плана		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера		09.03.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер		50:15:0040302:45, 50:15:0000000:149332	
Адрес		Московская область, г. Балашиха	
Площадь		6363 +/- 28 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.		данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости		данные отсутствуют	
Категория земель		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования		Для жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Границы земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 50:15:0000000:132402, 50:15:0040302:45, 50:15:0000000:149332. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0000000:149331, 50:15:0040302:6102. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:6107.		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Самостоятельный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Джест Эссет Менеджмент"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сотвор М. Н.	
(подпись)		(подпись)	

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
24.03.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:15:0040302-6109	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:15:0040302-6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017
3. Документ(ы) основания:	3.1. Соглашение о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Договор купли-продажи от 26.12.2013, Декларационное соглашение и Соглашение о перераспределении земельных участков от 22.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, кадастр. № 50:15:0040302-6109, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 6 363 кв. м дата государственной регистрации: 13.03.2017 номер государственной регистрации: 50:15:0040302-6109-50/015/2017-3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 07.02.2014 по 30.11.2025 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354, ОГРН: 3077746279463 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления НПФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4.1.2.	вид: Аренда дата государственной регистрации: 23.03.2017 номер государственной регистрации: 50:15:0040302-65-50/015/2017-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 06.03.2017 по 06.03.2022 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Триумф Строй", ИНН: 5044094802, ОГРН: 1155944003492 основание государственной регистрации: Договор аренды от 22.11.2016 №934, дата регистрации 09.03.2017, №50:15:0040302-65-50/015/2017-1
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Евгений М. Н.	

Земельный участок:	
Лист № Раздел 2	
Всего листов раздела 2:	
Всего разделов:	
Всего листов земельного участка:	
Кадстровый номер: 50:15:0040302-0109	
4.1.3	вид: Аренда дата государственной регистрации: 23.09.2017 номер государственной регистрации: 50:15:0040302-0109-90/015/2017-6 сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 27.07.2012 по 09.06.2037 лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Гринель Девелопмент", ИНН 7724798042, ОГРН: 1107746704757 основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 09.06.2012 №А/12/06, дата регистрации 27.07.2012, №50-50-15/066/2012-185
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЖЕЛТОВА	
Сотхур М. Н.	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(далее и далее - Управление)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I :	Всего разделов:	Планов листовой выписки:
24.03.2017				
Кадастровый номер:			50:15:0040302:6104	

Номер кадастрового кадастра:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:15:0040302:45, 50:15:0040302:6087
Адрес:	Московская область, г Балашиха
Площадь:	34734 +/- 65 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус заявки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Границы земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 50:15:0040302:45, 50:15:0040302:6087. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:15:0000000:149331, 50:15:0040302:6102.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сколково-Инвестфонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Степанов М. Н.
----------------------------	----------------



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
24.03.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:15:0040302-6110
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Община долевой собственности, № 50:15:0040302-6110-50:015/2017-7 от 24.03.2017
3. Документы-основания	3.1. Соглашение о перераспределении земельных участков от 15.02.2017; Договор купли-продажи от 26.12.2013; Дополнительное соглашение к Соглашению о перераспределении земельных участков от 22.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
4.1.1.	вид: Договорительное управление, Московская область, г. Балашиха, ад. № 50:15:0040302-6110, Земельный участок, который земля, земли инвестиционных участков, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь: 34 734 кв. м дата государственной регистрации: 13.03.2017 номер государственной регистрации: 50:15:0040302-6110-50:015/2017-3 сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 07.02.2014 по 30.11.2025 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354, ОГРН: 5077746279463 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4.1.2.	вид: Ареста дата государственной регистрации: 23.03.2017 номер государственной регистрации: 50:15:0040302-45-50:015/2017-2 сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 06.03.2017 по 06.03.2022 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Гравит Строй", ИНН: 5044094862, ОГРН: 1155044001892 основание государственной регистрации: Договор аренды от 22.11.2016 №438, дата регистрации 09.03.2017, №50:15:0040302-45-50:015/2017-1
ГЛАВНЫЙ СВЕДЕНИИ-ЭКСПЕРТ	
М.П.	
Кокор М. Н.	

Земельный участок		Содержание информации	
Лист №	Решения 2	Всего листов решения 2	Всего листов выписки
24.03.2017			
Кадастровый номер		50:15:0040302:01:00-50/01/5/2017-6	
4.1.3	вид	Аренда	
	дата государственной регистрации	23.03.2017	
	номер государственной регистрации	50:15:0040302:01:00-50/01/5/2017-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта	с 27.07.2012 по 09.06.2037	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта	Общество с ограниченной ответственностью "Транс-Девелопмент", ИНН 7724758842, ОГРН: 1107746704757	
	основание государственной регистрации	Договор аренды земельного участка от 09.06.2012 №А/12/36, дата регистрации 27.07.2012, №50-50-15/066/2012-185	
а	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
б	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Сотур М. Н.	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(документ информационного характера)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I	Всего разделов
24.03.2017			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6111	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040302	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.03.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		50:15:0040302:45, 50:15:0040302:6087	
Адрес:		Московская область, г. Балашиха	
Площадь:		41793 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земли:		Земля населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для жилищного строительства	
Статус данных об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Границы земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:45, 50:15:0040302:6087. Для данного земельного участка обеспечен доступ поперечным земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0060000:149336, 50:15:0040302:6102	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Лавровый Лесок Мининдустри"	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Подпись главного специалиста

Сосур М. Н.

Подпись, печать

М.П.



Решение 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

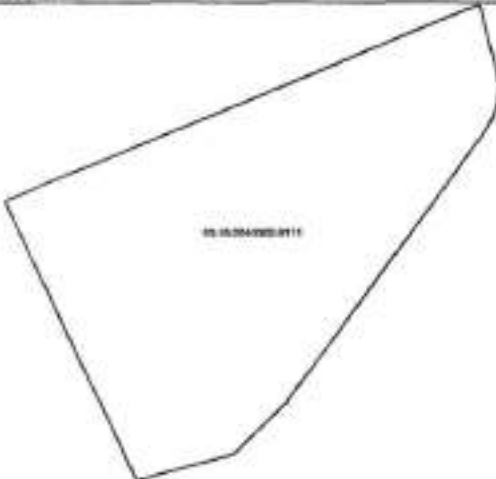
Земельный участок	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
24.03.2017	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 50:15:0040302:6111	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая собственность, № 50:15:0040302:6111-50:015/2017-9 от 24.03.2017
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 26.12.2013; Соглашение о перераспределении земельных участков от 15.02.2017; Дополнительное соглашение к Соглашению о перераспределении земельных участков от 22.03.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, кат. № 50:15:0040302:6111, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 41 795 кв. м дата государственной регистрации: 13.03.2017 номер государственной регистрации: 50:15:0040302:6111-50:015/2017-5 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 07.02.2014 по 30.11.2025 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620054, ОГРН: 5077796279463 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4.1.2.	вид: Аренда дата государственной регистрации: 23.03.2017 номер государственной регистрации: 50:15:0040302:45-50:015/2017-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 06.03.2017 по 06.03.2022 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Гринвуд Стрим", ИНН: 5044094862, ОГРН: 1155044001892 основание государственной регистрации: Договор аренды от 22.11.2016 №438, дата регистрации 09.03.2017, №50:15:0040302:45-50:015/2017-
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____ Соколов М. Н. М.П. _____	

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист №	Всего листов раздела
24.03.2017	1
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6111
вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	23.03.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6111-50/015/2017-8
4.1.3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.07.2012 по 09.06.2037
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Транкс Девелопмент", ИНН 7724758842, ОГРН: 1107746704757
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 09.06.2012 №5/12/06, дата регистрации 27.07.2012, №50-50-15/066/2012-185
5. Сведения о наличии сведений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ДАННЫЕ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТА	Сотур М. Н.



Листов 3

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

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов: _____
24.03.2017			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6111	
План участка, общий земельный участок:  50:15:0040302:6111			
Листов 1:		Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТА (подпись)		Савур М. Н. (подпись)	

MIT

Договор аренды №438

ПОЛУЧЕНО

21 MAR 2017

Московская область,
г. Балашиха

«22» ноября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды №438 от «22» ноября 2016г. (далее по тексту «Договор»), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок кадастровый номер: 50:15:0040302:45 общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли - продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-А3 №418614, далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

1.2. Земельный участок передается Арендатору для следующих целей: производство изыскательских работ; разработки документов по планировке территории, в том числе проекта планировки территории, проекта межевания территории, градостроительного паспорта земельного участка; сбора исходно - разрешительной документации; получения технических условий; разработки проектной и рабочей документации на строительство; проведения кадастровых работ, получения разрешения на строительство, строительно-монтажных работ жилых домов.

1.3. Передача Участка осуществляется на основании двухстороннего акта приема - передачи.

1.4. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по

настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. Срок Договора аренды

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору в пользование сроком на 5 (Пять) лет с даты подписания акта приема-передачи. До момента государственной регистрации настоящего Договора срок аренды Земельного участка составляет 11 (Одиннадцать) месяцев.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Ежемесячная арендная плата за Земельный участок определяется как 1/12 подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$$H * K * k / 12 * 1,03 * 1,18$$
, в том числе НДС 18%, где

H – налоговая ставка,

K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.

3.2. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, ежемесячно.

3.3. Арендная плата вносится ежеквартально на основании выставленного счета безналичным перечислением денежных средств, в срок не позднее 10 (Десятого) числа первого месяца, следующего за отчетным, на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 8. Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Заключать договор о передаче Земельного участка (или его части) в субаренду другим юридическим и физическим лицам только с получением предварительного письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законами Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

4.1.3. По окончании срока Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Пользоваться Земельным участком, передаваемым по настоящему Договору, в соответствии с условиями настоящего Договора, целевым назначением Земельного участка,

требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый Земельный участок, своими уставными целями и задачами, действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2.3. Принять у Арендодателя Земельный участок по акту приема-передачи.

4.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Земельного участка, экологической обстановки местности.

4.2.5. Выполнять условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.6. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.7. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на Земельный участок.

4.2.8. Выкупить Земельный участок не позднее ввода в эксплуатацию жилых домов, построенных на Земельном участке.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Пересматривать величину арендной платы не более одного раза в год пропорционально изменению в установленном законом порядке ставки земельного налога или кадастровой стоимости Земельного участка. Изменения арендной платы в связи с изменением суммы арендной платы, площади Земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Земельного участка Арендатором.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Земельного участка способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более чем 3 (Три) раза подряд.

4.3.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.4. Арендодатель обязуется:

4.4.1. Передать Земельный участок по акту приема-передачи.

4.4.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

4.4.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 4.3.1 настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Арендатор несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

5.2. Уплата неустойки, штрафов, пенн, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

6. Изменение и расторжение Договора аренды

6.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору в форме изменений и дополнений к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.2. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. Стороны настоящим договорились, что Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с условием предварительного уведомления Арендатора за 15 (Пятнадцать) календарных дней, в случаях, если Арендатор отказался от исполнения Предварительного договора купли-продажи земельных участков от «12» ноября 2016г., заключенного между Арендодателем (Продавец) и Арендатором (Покупатель) в том числе в отношении Земельного участка.

7. Прочие условия Договора

7.1. Настоящий договор считается заключенным на 11 (Одиннадцать) календарных месяцев с даты подписания между Сторонами акта приема-передачи Земельного участка до момента государственной регистрации настоящего Договора.

После государственной регистрации Договора срок аренды Земельного участка составит 5 (Пять) лет и будет исчисляться с момента передачи Земельного участка по акту приема-передачи.

7.2. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из Сторон немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (Шесть) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (Шесть) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.3. Все споры, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен для Сторон. Срок ответа на письменную претензию составляет не более 10 рабочих дней с даты её получения.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

7.6. Обязанность по подаче (получению) документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора аренды, лежит на Арендаторе.

Приложения:

1. Акт приема-передачи от «12» ноября 2016г.

8. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК «Эверест Эссет
Менеджмент» Д.У. ЗПИФ
недвижимости

«Сельскохозяйственный»

Место нахождения: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4

ИНН 7707620354 КПП 775001001

р/с 40701810092000540428

в БШБ ГПБ (АО)

БИК 044525823

к/с 30101810200000000823

Арендатор:

ООО «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 141506, г.

Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17

ИНН/КПП 5044094862/504401001

ОГРН 1155044001892

р/с 40702810938000099889

в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225

Представитель по доверенности

И.А. Калкаманова/

М.П.

Генеральный директор

А.А. Арсланов Р.З./

М.П.

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

Имя зарегистрированного лица Д

Присвоенный государственный номер договор аренды

Дата регистрации 03.03.2017

Полное наименование объекта 60-15-004/2017-45 - 56/015/2017

Регистрация Оформление и в.

M
r.

И
Г
Г
К
С
И
П
С
Н
О
Д
З
Н
И
Ю

Д
Д
П

Д

THE
E
P
E
Φ
P
Y

Акт
приема-передачи
(к договору аренды № 438 от «22» июля 2016г.)

Московская область,
г. Балашиха

«22» июля 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линыры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи (далее по тексту – Акт), о нижеследующем:

Во исполнение Договора аренды № 438 от «22» июля 2016г. (далее – Договор) Стороны подтверждают, что:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:45, общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-А3 №418614, далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

2. Состояние Участка соответствует условиям Договора.

3. Подписанием настоящего Акта приема-передачи Стороны подтверждают факт исполнения обязанности Арендодателя по передаче Участка Арендатору.

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

5. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:

**ООО «УК «Эверест Эссет
Менеджмент» Д.У. ЗПИФ
недвижимости**

«Сельскохозяйственный»

Место нахождения: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4

ИНН 7707620354 КПП 775001001

р/с 40701810092000540428

в Банке ГПБ (АО)

БИК 044525823

к/с 30101810200000000823

Арендатор:

ООО «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 141506, г.

Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17

ИНН/КПП 5044094862/504401001

ОГРН 1155044001892

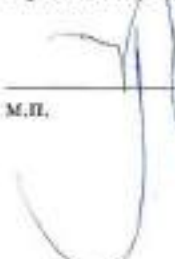
р/с 40702810938000099889

в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225

Представитель по доверенности


/Л.А. Калкаманова/
м.п.



Генеральный директор


/Арсланов Р.З./
м.п.





Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

ПОЛУЧЕНО

05 ИЮН 2017

Московская область,
г. Балашиха

«08» апреля 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 770401001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Лилары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 06.12.2016 года Ефдокимовой Мариной Ивановной, нотариусом г. Москвы, зарегистрированной в реестре за № 3-3055, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Стороны Договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующие земельные участки, именуемые в совокупности в дальнейшем «Земельный участок» или «Участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о

перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей

долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.».

2. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

$$H * K * k / 12 * 1,03 * 1,18, \text{ в том числе НДС } 18\%, \text{ где}$$

H – налоговая ставка,

K – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

k – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.

При этом Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за все земельные участки, указанные в п. 1.1. Договора, не может быть меньше 1 000 (Одной тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18%. Этот же размер ежемесячной арендной платы применяется и в случае, когда кадастровая стоимость земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, не определена.».

3. Стороны настоящим договорились изложить п. 1. Акта приема-передачи от 22.11.2016г. к Договору в следующей редакции:

«1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял в аренду следующие земельные участки, в совокупности именуемые далее «Участок» или «земельный участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от

22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.»

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендатора.

6. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендатор.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а его условия распространяются на фактические отношения Сторон, возникшие с 24.03.2017г.

8. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 119270, город Москва,
Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение
4, этаж 4
ИНН 7707620354 КПП 770401001
р/с 40701810092000540428
в Банке ГПБ (АО)
БИК 044525823
к/с 30101810200000000823

Представитель по доверенности

И.А. Калсаманова



Арендатор:

ООО «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 141506, г.
Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17
ИНН/КПП 5044094862/504401001
ОГРН 1155044001892
р/с № 40702810400000006930
ООО КБ «Росавтобанк» г. Москва.
к/с 30101810500000000857
БИК 044585857

Генеральный директор

А.А. Иванов Р.З./



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Подразделение государственной регистрации

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО
СОГЛАШЕНИЯ**

Дата регистрации: 30.12.2017
Номер государственной регистрации: 50/007/2017-600
Государственный регистрационный номер: 50/007/2017-600



Л.А. Капелюшнова

Представитель по
доверенности

Арендодатель
ООО «УН «Эксперт Эссет
Менеджмент» Д.У. ЭПИФ
недвижимости
и сельскохозяйственный



Р.З. Арсланов

Генеральный директор

Арендатор
ООО «Гранель Строй»

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  М.П. /Г.Р.Юрьева/ Полис оформлен в соответствии с Датой выдачи полиса: 06.12.2019 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  М.П. /Р.С.Луискин/
--	--



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://sroval.ru>






[Facebook](#)
[Twitter](#)
[Instagram](#)
[VKontakte](#)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в
Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115013739

Является членом НП «АРМО», включен [а] в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ
27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 5 года

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006302-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверить членство в реестре



Генеральный директор
 НП «АРМО»
 Е.В. Петровская





*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании
Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
Фамилия
Илья Александрович
Как свидетель
гражданин России
Гражданство
русский

к **06,** **сентября** **1986** г.
Дата рождения
г. Электросталь, Московская область

и **Черкасова**
Фамилия
Антонина Викторовна
Как свидетель
гражданка России
Гражданство
русская

с **21,** **декабря** **1986** г.
Дата рождения
г. Ногинск, Московская область

заключен брак **10.08.2013**
Дата заключения брака
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем **2013** года **августа** месяца **10** числа
составлена запись акта о заключении брака № **652**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Маслов**
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС**
Главного Управления ЗАГС Московской области
Свидетельство органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи **10** августа **2013** г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № 625298

Формы №200, Москва, 2012, 10.







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26

+7 (495) 967-18-38

info@absolutins.ru

www.absolutins.ru

ИНН 7728178835

КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-003924/19

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003924/19 от 12.07.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования. Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2019 г. по «22» августа 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Посталова Е.Ю.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«12» июля 2019г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
150 (Сто пятьдесят) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.