

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-105

от 12 августа 2020 года

**Оценка справедливой стоимости земельных участков,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: для индивидуального жилищного
строительства, адрес (местонахождение) объектов:
Московская область, Ленинский муниципальный район,
сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод
им. М.Горького", в районе дер. Орлово, 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.....	7
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	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
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	24
3.1. Общие положения	24
3.2. Анализ рынка недвижимости	24
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок ..	24
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	33
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	34
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	36
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	47
5.1. Общие положения	47
5.2. Общие понятия оценки	47
5.3. Общее описание методов оценки земельный участков	47
5.4. Выбор подходов и методов оценки	54
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	56
6.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом	56
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	61
6.3. Согласование результатов оценки.....	61
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	62
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	63
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.**

«12» августа 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 105 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 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 индивидуального жилищного строительства, площадь 909 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5457;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5459;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 857 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5460;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 851 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5461;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 811 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5462;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 784 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5463;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 774 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5464;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5465;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 753 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5466;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 705 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК

"Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5470;

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5473.

Оценка проведена по состоянию на 12 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 отдельно, 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:

26 094 000

(Двадцать шесть миллионов девяносто четыре тысячи) рублей

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909,0	2 630 000
2	50:21:0060403:5459	898,0	2 598 000
3	50:21:0060403:5460	857,0	2 479 000
4	50:21:0060403:5461	851,0	2 462 000
5	50:21:0060403:5462	811,0	2 346 000
6	50:21:0060403:5463	784,0	2 268 000
7	50:21:0060403:5464	774,0	2 239 000
8	50:21:0060403:5465	762,0	2 204 000
9	50:21:0060403:5466	753,0	2 178 000
10	50:21:0060403:5470	705,0	2 040 000
11	50:21:0060403:5473	916,0	2 650 000

Примечание: в соответствии с данными подпункта б пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются.



**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 № 105 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 индивидуального жилищного строительства, площадь 909 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5457;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5459;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 857 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5460;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 851 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5461;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 811 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5462;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 784 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5463;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 774 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5464;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5465;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 753 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5466;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 705 кв.м., адрес (местонахождение)

объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5470;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5473.

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
- копии Свидетельств о государственной регистрации права;
- 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 объекта оценки учитывается право собственности на объект 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 и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта 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 **12.08.2020 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **12.08.2020 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	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГРАНТ» 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. г. Москва
Место нахождения СРО	
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж
Саморегулируемая организация оценщиков	Маслова Антонина Викторовна НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
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 № 105 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

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 индивидуального жилищного строительства, площадь 909 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5457;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5459;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 857 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5460;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 851 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5461;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 811 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5462;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 784 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5463;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 774 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5464;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5465;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 753 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5466;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 705 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5470;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5473.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:21:0060403:5457	не применяется	2 630 000	не использовался	2 630 000
50:21:0060403:5459	не применяется	2 598 000	не применяется	2 598 000
50:21:0060403:5460	не применяется	2 479 000	не применяется	2 479 000
50:21:0060403:5461	не применяется	2 462 000	не применяется	2 462 000
50:21:0060403:5462	не применяется	2 346 000	не применяется	2 346 000
50:21:0060403:5463	не применяется	2 268 000	не применяется	2 268 000
50:21:0060403:5464	не применяется	2 239 000	не применяется	2 239 000
50:21:0060403:5465	не применяется	2 204 000	не применяется	2 204 000
50:21:0060403:5466	не применяется	2 178 000	не применяется	2 178 000
50:21:0060403:5470	не применяется	2 040 000	не применяется	2 040 000
50:21:0060403:5473	не применяется	2 650 000	не применяется	2 650 000
Итого				26 094 000

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

Примечание: в соответствии с данными подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, «сделки по реализации земельных участков или долей в них» НДС не облагаются

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	Свидетельства о государственной регистрации права	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Кадастровые паспорта земельных участков	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
3	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»	б/н от 23.08.2018 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».

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.

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

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 индивидуального жилищного строительства, площадь 909 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5457;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5459;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 857 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5460;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 851 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5461;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 811 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5462;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 784 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское

поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5463;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 774 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5464;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5465;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 753 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5466;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 705 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5470;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5473.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат 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», что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности.

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.
50:21:0060403:5457	нет данных
50:21:0060403:5459	нет данных
50:21:0060403:5460	нет данных
50:21:0060403:5461	нет данных
50:21:0060403:5462	нет данных
50:21:0060403:5463	нет данных
50:21:0060403:5464	нет данных
50:21:0060403:5465	нет данных
50:21:0060403:5466	нет данных
50:21:0060403:5470	нет данных
50:21:0060403:5473	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.

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 и ипотеки.

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);
- 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 – земельных участков представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
все объекты	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство

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. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. 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 (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), 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 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями) – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны (окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки) – ТЗ № 5; районы крупных автомагистралей (районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города) – 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. 4.

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
1	50:21:0060403:5457	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
2	50:21:0060403:5459	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
3	50:21:0060403:5460	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
4	50:21:0060403:5461	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
5	50:21:0060403:5462	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
6	50:21:0060403:5463	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
7	50:21:0060403:5464	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
8	50:21:0060403:5465	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
9	50:21:0060403:5466	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
10	50:21:0060403:5470	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово

Таблица 5.

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
все объекты	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	12 км по Каширскому 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:

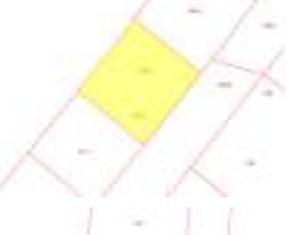
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:21:0060403:5457	909,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:5459	898,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:5460	857,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:5461	851,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:5462	811,0	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
50:21:0060403:5463	784,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:5464	774,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:5465	762,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:5466	753,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:5470	705,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:5473	916,0	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. 7.

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все объекты	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

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

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценка 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. 9).

Таблица 9.

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
все объекты	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценка 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 анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (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 РФ²

Таблица 10.

Основные социально-экономические показатели

	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
Производство 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.

² 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.

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

10) В фактически действовавших ценах.

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.

Выводы и перспективы российской экономики

ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после существенного снижения в период 2014-2016гг. показывал незначительный рост в 2017-2019 годах. Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля и услуги, 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 обвальному 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 сменяют курс в направлении инвестиционного стимулирования и экономического развития.

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 особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется 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 и автомобилей) 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 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 товарообмен 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 сегодняшнее 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 невыносимыми 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. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь развития 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 самоизолировать от мировых достижений и враждовать.

Перспективы рынка недвижимости³

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. 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 можно утверждать, что рынок жилой и нежилой недвижимости сбалансирован, стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут постепенно расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Рост спроса на объекты капитального строительства в дальнейшем активизирует рынок земли.

Следовательно, пришло время спокойно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

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.

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

2. Тенденции 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

³ <https://statrleit.ru/downloads>

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 (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

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).

3. Изменения на рынке загородной недвижимости за 6 месяцев 2020 года⁴

⁴ <https://www.oknamedia.ru/novosti/kak-izmenilsya-rynok-zagorodnoy-vedvizhimosti-v-rossii-za-6-mesyatsev-2020-i-kakoy-prognoz-51144>

Ситуация на рынке загородной недвижимости в 1 полугодии 2020 года в большей степени зависела от распространившейся эпидемии коронавируса в стране. О ценах и спросе на загородную недвижимость в 1-м полугодии, и прогноз на последующий период 2020 года, в материале портала ОКНА МЕДИА. Цены на рынке загородной недвижимости в январе-июне 2020 года. За первое полугодие 2020 года цены на загородную недвижимость в России выросли. Динамика цены в Московской, Ленинградской областях и в среднем по регионам России представлена на диаграмме ниже.

Цены на загородную недвижимость Россия, январь-июнь (26-е число) 2020, тыс. руб./м2



С января по март цены на загородную недвижимость по России не росли. В Московской области в марте даже наблюдалось небольшое снижение (за счет первой половины месяца): -1,3%.

Ситуация в сторону увеличения цены стала меняться в конце марта. В апреле это процесс стал очевидным. Рост цен относительно марта выглядел следующим образом:

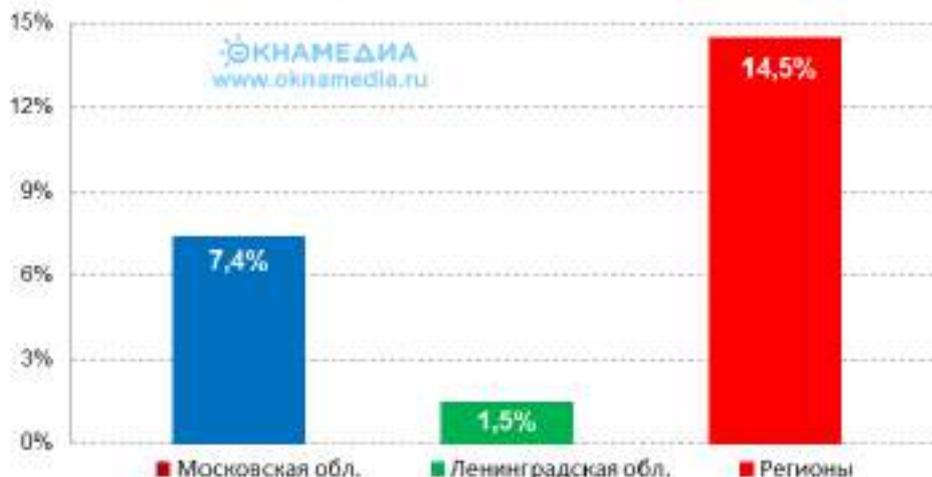
Московская область: +5,7%;

Ленинградская область: +3,4%;

Регионы: +11,4%.

В мае цены везде подросли еще на 1%. В июне цены продолжили рост в Московской области, в регионах остались на уровне мая, а в Ленинградской области отметились снижением ценовых показателей. В первом полугодии рост цен на загородную недвижимость выглядел следующим образом:

Рост цены на загородную недвижимость Россия, 1-е полугодие, %



Рынок загородной недвижимости в январе-июне 2020 года

Пандемия коронавируса оказала влияние на весь рынок недвижимости России по итогам 1-го полугодия 2020 года. Фактически этот процесс начался в конце 1-го квартала (2-я половина марта) с падения цен на нефть (снижение мирового спроса из-за пандемии COVID-19) и последующего обвала курса рубля. Начало введения ограничительных мер в России в последнюю неделю марта, а именно – самоизоляции граждан, начало формировать устойчивый спрос на аренду и покупку загородной недвижимости. Этот процесс стал набирать обороты в апреле, когда стали действовать самые жесткие ограничительные меры. К тому же, граждане в этот период уже «насились» в своих городских квартирах.

Самые жесткие ограничительные меры были введены в Москве из-за самого большого количества инфицированных. Москвичи стали скупать жилье в Московской области и близлежащих регионах. Это спровоцировало рост региональных цен на загородную недвижимость. Санкт-Петербург занимал устойчивое 2-е место по количеству инфицированных. Здесь также стал формироваться спрос на загородную недвижимость, отразившийся на росте цен. В первой половине мая ситуация не отличалась от апрельской. Во 2-й половине мая в некоторых регионах постепенно снимали ограничения. Ситуация со спросом на загородную недвижимость стабилизировалась. В июне в большинстве регионов начали снимать определенные ограничения. Все это привело к некоторому «охлаждению» интереса к загородной недвижимости, что отразилось на ценах. В регионах цена перестала расти. В Ленинградской области даже наблюдалось некоторое снижение цены относительно мая (-2,5%). В Московской области интерес к загородной недвижимости продолжил рост, цена выросла на (+2,6%) относительно мая. Москвичи, находясь самый длительный период на самоизоляции, в полной мере испытали все «прелести» данного режима. Свой дом за границами мегаполиса – единственное спасение в такой ситуации. Боязнь новых вспышек эпидемии, стимулирует спрос на покупку недвижимости среди жителей столицы.

Спрос на загородную недвижимость

Рынок загородной недвижимости в Подмосковье и Ленинградской области в 2020 году: Рост рынка в апреле и 1-й половине мая 2020 года составил +25% относительно аналогичного периода 2019 года; Спрос на коттеджи премиум-класса в апреле 2020 года вырос на 27% к апрелю прошлого года; Рост количества сделок на рынке загородной недвижимости на конец 2020 года прогнозируется на уровне 15-20% к показателям 2019 года. В Московской и Ленинградской областях наибольшим спросом пользуется недвижимость премиум-класса. Отсутствие возможности отдыха за рубежом мотивирует состоятельных граждан обзавестись загородным домом. В 80% случаев готовые дома такого класса не отвечают современным требованиям, и богатые люди предпочитают покупать новые участки и строить на них современные коттеджи. Также высоким спросом пользуются загородные дома в пределах 5 миллионов рублей для использования под летние дачи. В других регионах РФ рост рынка загородной недвижимости показал более скромные результаты около +7%.

Прогноз ситуации на рынке загородной недвижимости во 2-м полугодии 2020 года

В конце июня 2020 года наметилась устойчивая тенденция к снижению количества инфицированных COVID-19 в России. Разработано несколько вакцин, которые проходят тестирование на добровольцах. Все больше снимаются ограничения для граждан и бизнеса. Все это настраивает на положительный лад. В жаркое время активность коронавируса снижается. Кардинального изменения ситуации на рынке загородной недвижимости в ближайшие месяцы не предвидится. С большой долей вероятности будет продолжаться небольшое снижение спроса. Осенью, особенно во 2-й половине, во многом ситуация будет зависеть от того, появится ли 2-я волна коронавируса, или удастся ее избежать? Но надо понимать, что уже не повторится паническое настроение у людей в период начала пандемии, когда ничего не было ясно о самом вирусе. Медицина, во многом, готова к противостоянию новому вызову. Граждане, которые хотели и могли купить загородную недвижимость уже, в большинстве случаев, ее приобрели. Поэтому даже при появлении вторичного распространения COVID-19 вряд ли будет большой рост спроса на загородную недвижимость.

В итоге

Многие годы ситуация оттока жителей из регионов в крупные города, особенно, в столицы, носила устойчивый характер. Развитая инфраструктура, наличие выбора хорошей работы – все это привлекает людей. Это способствовало и росту цен на недвижимость в крупных городах. В период пандемии COVID-19 впервые у граждан появилась серьезная мотивация обратить внимание на загородную недвижимость, не только как на роскошь, но и как «суровую» необходимость. Мой дом – моя крепость и комфортное жилье, стали не просто красивыми словами.

Адаптация многих профессий на удаленный режим дает возможность работать из загородного дома. У владельцев бизнеса появилась возможность нанимать профессиональных сотрудников на «удаленку» на более низкую зарплату, чем в столицах. Все это создает хорошие перспективы для рынка загородной недвижимости. Рынок загородной недвижимости получил определенный толчок в виде увеличения спроса из-за режима самоизоляции. Многие граждане пересмотрели свое видение относительно владения загородным домом, как возможностью летнего отдыха и места для эвакуации на случаи эпидемий.

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).

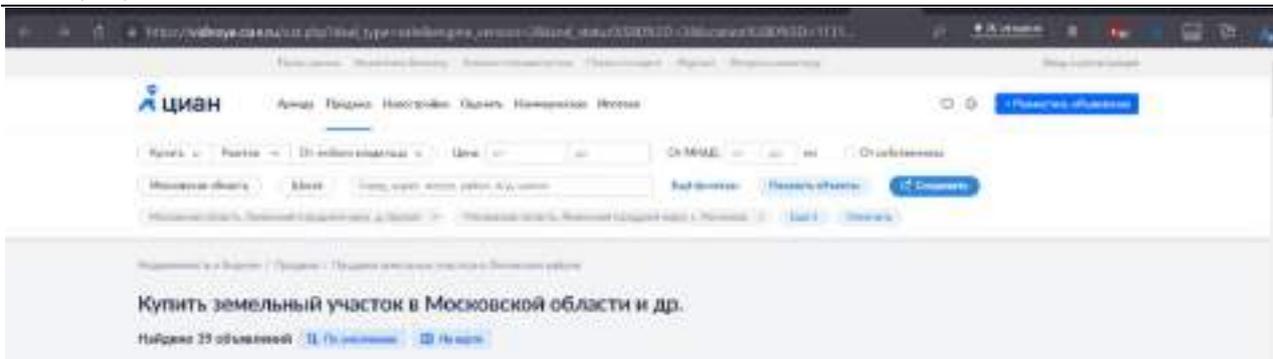
В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

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».

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.

По состоянию на дату оценки на сайте cian.ru предлагалось 39 объявлений о продаже земельных участков в деревне Орлово, в которой расположены Объекты оценки, а также в соседних деревнях: Молоково и Мисайлово:



Источник:
https://vidnoye.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&land_status%5B0%5D=2&location%5B0%5D=113188&location%5B1%5D=98752&location%5B2%5D=96942&maxsite=15&object_type%5B0%5D=3&offer_type=suburban

Для отбора объектов анализа использовались следующие правила отбора (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	индивидуальное жилищное строительство
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Ленинский район, д. Молоково, д. Мисайлово, д. Орлово
типичная территориальная в пределах региона	рассматривалось Каширское шоссе Московской области, ценовая зона не локализовалась
типичная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 15 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	до 1 500 кв.м.
наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	постройки отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве источников информации использовались страницы Интернет, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются земельные участки, имущественные права на которые являются правом собственности. 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
Все объекты анализа	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ленинский район, с. Молоково, уч. №-3с
Объект 2	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Красная Слобода, 120
Объект 3	Московская область, Ленинский район, с. Молоково
Объект 4	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Заозерная
Объект 5	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ш. Володарское
Объект 6	Московская область, Ленинский район, с. Молоково, Революционная ул.
Объект 7	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, Пролетарская ул.
Объект 8	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ш. Володарское
Объект 9	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 10	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, Первомайская ул.
Объект 11	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 12	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 14.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	10 км по Каширскому ш.
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	11 км по Володарскому ш.
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	11 км по Каширскому ш.
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	7 км по Каширскому ш.
Объект 6	до 15 км от МКАД	не определялась	7 км по Каширскому ш.
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	7 км по Каширскому ш.
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	7 км по Каширскому ш.
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 15.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	1 210	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 2	650	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 3	600	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 4	600	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 5	730	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 6	500	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 7	700	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 8	1 450	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 9	1 454	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 10	1 307	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 11	1 400	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 12	1 500	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	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	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о других характеристиках 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	4 500 000	3 719
Объект 2	2 550 000	3 923
Объект 3	2 300 000	3 833
Объект 4	1 790 000	2 983
Объект 5	2 330 000	3 192
Объект 6	3 150 000	6 300
Объект 7	3 100 000	4 429
Объект 8	4 500 000	3 103
Объект 9	4 900 000	3 371
Объект 10	4 950 000	3 787
Объект 11	6 900 000	4 929
Объект 12	7 500 000	5 000
	мин	2 983
	макс	6 300
	среднее	4 047
	медиана	3 810
	стандартное отклонение	970

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 2 983 руб./кв. м до 6 300 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке земельных участков:

- среди наиболее популярных направлений в 2019 году оказались Новорижское и Егорьевское шоссе (по 14% сделок у каждого), Дмитровское и Ленинградское направления (по 8% продаж), а также Калужское и Киевское шоссе (по 7% спроса). При этом 18% приобретенных объектов находятся на расстоянии до 30 км от Москвы, 28% – от 31 до 60 км, 54% – далее 60 км;
- средняя площадь выставленного на «вторичке» участка составляет 13 соток;
- стоимость предложения участков осталась неизменной и составляет в среднем 2 млн руб.;
- земельные участки покупают за 1,3 млн руб., или по стоимости в 2,6 раза ниже средней цены предложения

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 $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

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

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) для оцениваемых земельных участков 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 невозможно. 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	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по

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
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене 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 невозможно. 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	Отличий нет, 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.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького"	представлены в табл. 13	Отличия несущественные, т.к. аналоги расположены в соседнем населенном пункте на сопоставимом удалении от МКАД. 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.
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»	Отличий нет, 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.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, 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.
- удаление от МКАД, км	12	от 7 до 11	Отличия несущественные, корректировка не требуется, т.к. все объекты находятся в одинаковой зоне удаления от МКАД – «до 15 км от МКАД»	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 705 до 916 («до 1500 кв.м.»)	от 500 до 1 500 («до 1500 кв. м»)	Отличия несущественные, 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.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	Отличий нет, 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.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора невозможно.

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
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в табл. 15	требуется	фактора на цены сопоставимых объектов 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 несущественные, 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.
- 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 невозможно. 2. Корректировка по 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 объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не 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 невозможно. 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, 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.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, 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.

Источник: 1. Анализ Оценка.

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).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа нецелесообразно, поскольку величина скидок на торг может быть определена только при наличии информации о величине фактической стоимости сделки. Данная информация отсутствует, т.к. используются цены предложений.

2. Исследование влияния прочих 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 под ИЖС, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под ИЖС, 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	0,78	0,82	0,80

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 скидок к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Существуют следующие диапазоны скидок на торг (см. табл.23).

Таблица 23.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2020 г.	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	4-7% (5,5%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	8-12% (10%)	6-9% (7,5%)	11-14% (12,5%)	10-13% (11,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №26) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 г., стр.21.

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.

2.5. 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 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков для ИЖС по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные об отношении цен земельных участков под ИЖС 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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
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

Данные об отношении цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные об отношении цен земельных участков под жилую застройку по районам города по отношению к самому дороговому району

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,69	0,66	0,72

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 189-190.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь земельного участка

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 в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год (см. табл. 26).

Таблица 26.

Экспертные корректировки на площадь для земельных участков под ИЖС

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.102.

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. 27).

Таблица 27.

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

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,25	1,20

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,28	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.

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.

Категория земель.

В общем случае фактор категории земель оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов.

Вид разрешенного использования (ВРИ).

В общем случае фактор ВРИ оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. В рамках настоящей оценки, данный фактор не учитывался, так как его значение одинаковое для всех объектов, выбраны 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.

Наличие подъездных дорог

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под ИЖС, в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Для земельных участков под ИЖС

Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,27	1,24
---	------	------	------

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 247.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков под ИЖС, в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Для земельных участков под ИЖС

Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,74	0,77	0,76
--	------	------	------

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 252.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемым.

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.

В результате проведенного ранее анализа установлено, что в период предшествующий дате оценки сложились следующие тенденции на рынке земельных участков:

- средняя цена на загородную недвижимость в Московской области на 26 июня 2020 г составила 72,2 тыс.руб./кв.м;
- с января по март 2020 г в московской области цены на загородную недвижимость снизились на -1,3%. В апреле рост цен в Московской области составил уже +5,7%;
- за первое полугодие 2020 г цены на загородную недвижимость в Московской области выросли на 7,4%;
- пандемия коронавируса оказала влияние на весь рынок недвижимости России по итогам 1-го полугодия 2020 года. Фактически этот процесс начался в конце 1-го квартала (2-я половина марта) с падения цен на нефть (снижение мирового спроса из-за пандемии COVID-19) и последующего обвала курса рубля.

В данном случае следует учитывать, что стоимость земельных участков так же зависит от ряда факторов, например направления и удаленности от МКАД, площади, обеспеченности коммуникациями, рельефа, формы.

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 объекты капитального строительства (улучшения).

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 «для дачного строительства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для дачного строительства».

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, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**.

Согласно Решению Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 23.08.2018 г. вид разрешенного использования – **индивидуальное жилищное строительство**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства», 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 индивидуального жилищного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 30.

Таблица 30.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительством	Деятельность, не связанная с индивидуальным 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 индивидуального 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 земельный 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 сравнительно 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 оцениваемых земельных участков;
- расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков 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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. 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 оцениваемых земельных участков 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 оцениваемых земельных участков. 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 оцениваемых земельных участков улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемых земельных участков;

- 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 оцениваемых земельных участков;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 поверочных 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. 31.

Таблица 31.

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	Использование данного метода нецелесообразно ввиду ограниченного количества предложений по продаже земельных участков, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим факторам	Метод использовать не целесообразно	
Метод сравнения продаж	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод сравнения продаж.	Целесообразно использовать данный метод	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используется метод сравнения продаж
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемых земельных участков улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
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 (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используется метод сравнения продаж.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости земельных участков 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 настоящем Отчете расчет стоимости оцениваемых земельных участков проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) 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.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3. При выборе объектов-аналогов Оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного подхода от 3 до 5 и принцип замещения, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью, т.е. выбирались объекты с наименьшей удельной ценой среди объектов анализа.

Данные о ценах объектов анализа, используемых для выбора объектов-аналогов, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные о ценах объектов анализа, используемых для выбора объектов-аналогов

Объект анализа	Объект-аналог	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	Аналог 5	1 210	4 500 000	3 719
Объект 2	Не использовался	650	2 550 000	3 923
Объект 3	Не использовался	600	2 300 000	3 833
Объект 4	Аналог 1	600	1 790 000	2 983
Объект 5	Аналог 3	730	2 330 000	3 192
Объект 6	Не использовался	500	3 150 000	6 300
Объект 7	Не использовался	700	3 100 000	4 429
Объект 8	Аналог 2	1 450	4 500 000	3 103
Объект 9	Аналог 4	1 454	4 900 000	3 371
Объект 10	Не использовался	1 307	4 950 000	3 787
Объект 11	Не использовался	1 400	6 900 000	4 929
Объект 12	Не использовался	1 500	7 500 000	5 000

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

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 элементов сравнения

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 оферт).
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.

Сравнение объекта (объектов) и объектов-аналогов представлено в табл. 33.

Таблица 33.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Заозерная	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ш. Володарское	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ш. Володарское	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня	Московская область, Ленинский район, с. Молоково, уч. №-3с	Отличия несущественные, т.к. аналоги расположены в соседнем населенном пункте на сопоставимом удалении от МКАД
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 15 км от МКАД	в пределах от 15 км от МКАД	в пределах от 15 км от МКАД	в пределах от 15 км от МКАД	в пределах от 15 км от МКАД	в пределах от 15 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	12	11	7	7	8	10	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 705 до 916 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	600,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	1 450,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	730,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	1 454 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	1 210,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	Отличия несущественные, введение поправки на площадь нецелесообразно
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	представлена в табл. 7	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась				

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась					
- условия аренды	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
- состав арендаторов	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
- иные характеристики	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью							
	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 33 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

Описание проведенных корректировок.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

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

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Часть 2. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», скидка на торг при продаже земельных участков под ИЖС находится в следующем диапазоне (см. табл.34)

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2020 г.	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	4-7% (5,5%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	8-12% (10%)	6-9% (7,5%)	11-14% (12,5%)	10-13% (11,5%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №26) / Под ред. канд. техн. наук Е. Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020 г., стр.21.

Значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению при продаже земельных участков в размере (минус) 11,5%.

Результаты проведенных корректировок и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов, представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	600,0	1 450,0	730,0	1 454	1 210,0
Цена предложения, руб.	1 790 000	4 500 000	2 330 000	4 900 000	4 500 000
Удельная цена, руб./кв. м	2 983	3 103	3 192	3 370	3 719
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %	-11,50	-11,50	-11,50	-11,50	-11,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	2 640	2 746	2 825	2 982	3 291

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 983	3 103	3 192	3 370	3 719
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 640	2 746	2 825	2 982	3 291
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	343	357	367	388	428
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 883				
Веса	0,2045	0,2026	0,2013	0,1985	0,1932
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	540	556	569	592	636
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	2 893				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость объекта 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, кв. м;

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909	2 893	2 630 000
2	50:21:0060403:5459	898	2 893	2 598 000
3	50:21:0060403:5460	857	2 893	2 479 000
4	50:21:0060403:5461	851	2 893	2 462 000
5	50:21:0060403:5462	811	2 893	2 346 000
6	50:21:0060403:5463	784	2 893	2 268 000
7	50:21:0060403:5464	774	2 893	2 239 000

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
8	50:21:0060403:5465	762	2 893	2 204 000
9	50:21:0060403:5466	753	2 893	2 178 000
10	50:21:0060403:5470	705	2 893	2 040 000
11	50:21:0060403:5473	916	2 893	2 650 000
Итого				26 094 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлен в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого 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, ограничений и округлений, составляет:

26 094 000 руб.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909,0	2 630 000
2	50:21:0060403:5459	898,0	2 598 000
3	50:21:0060403:5460	857,0	2 479 000
4	50:21:0060403:5461	851,0	2 462 000
5	50:21:0060403:5462	811,0	2 346 000
6	50:21:0060403:5463	784,0	2 268 000
7	50:21:0060403:5464	774,0	2 239 000
8	50:21:0060403:5465	762,0	2 204 000
9	50:21:0060403:5466	753,0	2 178 000
10	50:21:0060403:5470	705,0	2 040 000
11	50:21:0060403:5473	916,0	2 650 000

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:

26 094 000
(Двадцать шесть миллионов девяносто четыре тысячи)
рублей

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909,0	2 630 000
2	50:21:0060403:5459	898,0	2 598 000
3	50:21:0060403:5460	857,0	2 479 000
4	50:21:0060403:5461	851,0	2 462 000
5	50:21:0060403:5462	811,0	2 346 000
6	50:21:0060403:5463	784,0	2 268 000
7	50:21:0060403:5464	774,0	2 239 000
8	50:21:0060403:5465	762,0	2 204 000
9	50:21:0060403:5466	753,0	2 178 000
10	50:21:0060403:5470	705,0	2 040 000
11	50:21:0060403:5473	916,0	2 650 000

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

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 оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
4. Сборник рыночных корректировок (СРК-2019). По редакцией Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва, 2019 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 ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

1. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/187028657/>

Участок, 12 сот.
Московская область, Ленинский городской округ, Малозуково село

4 500 000 Р

+7 925 026-12-10

ИД: ID 16807

12 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: Статус земли

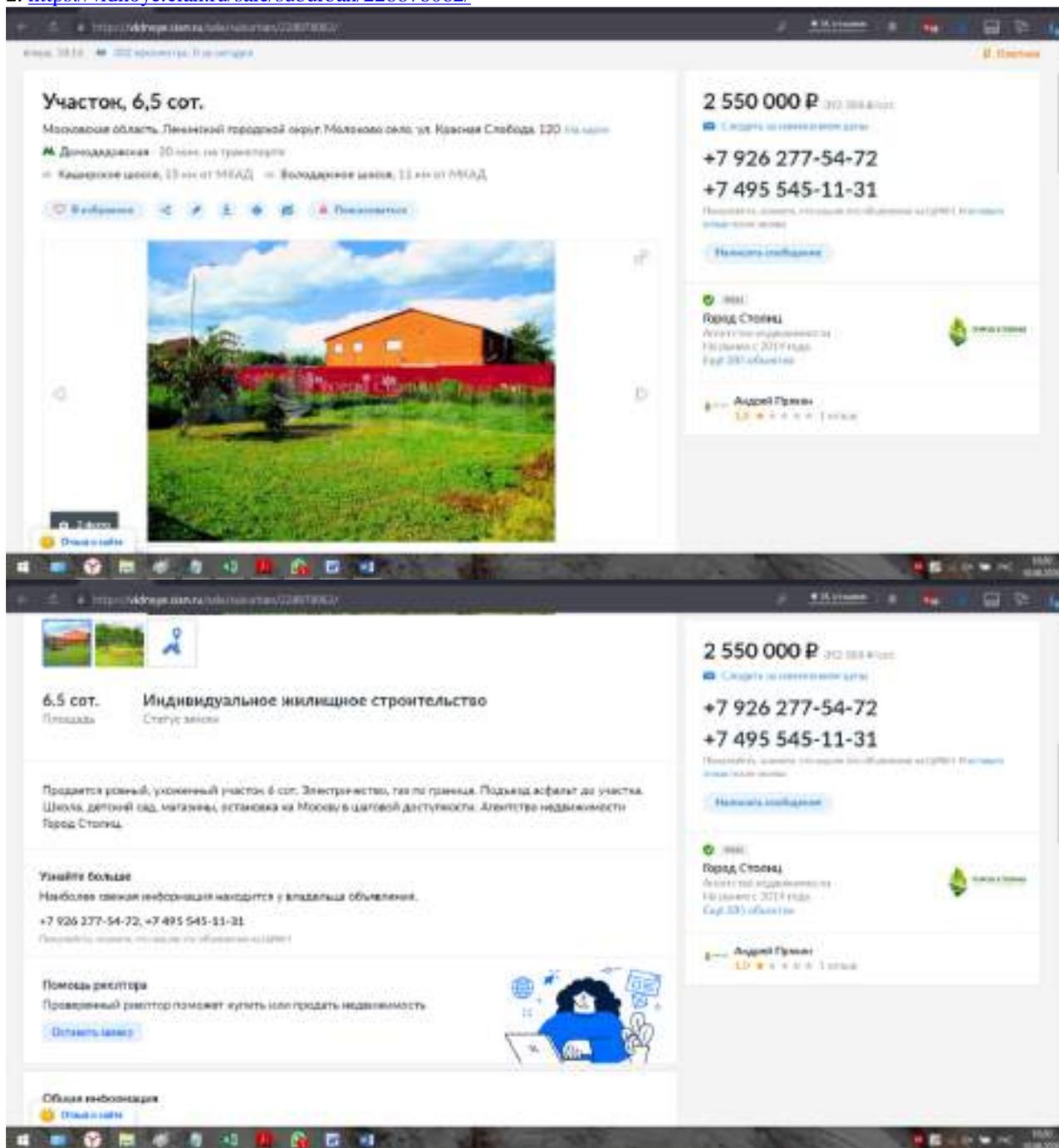
Участок прямоугольной формы. Кадастровый номер 50:21:06:0501:927. Свет, газ, вода по границе. ПМЖ. На стороне. На участке плодовые деревья. Рядом футбольное поле, баскетбольная площадка, магазин, школа, детский садик, развитая инфраструктура. Более 3-х лет в собственности, один взрослый собственник. Возможен торг.

Узнайте больше
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 925 026-12-10

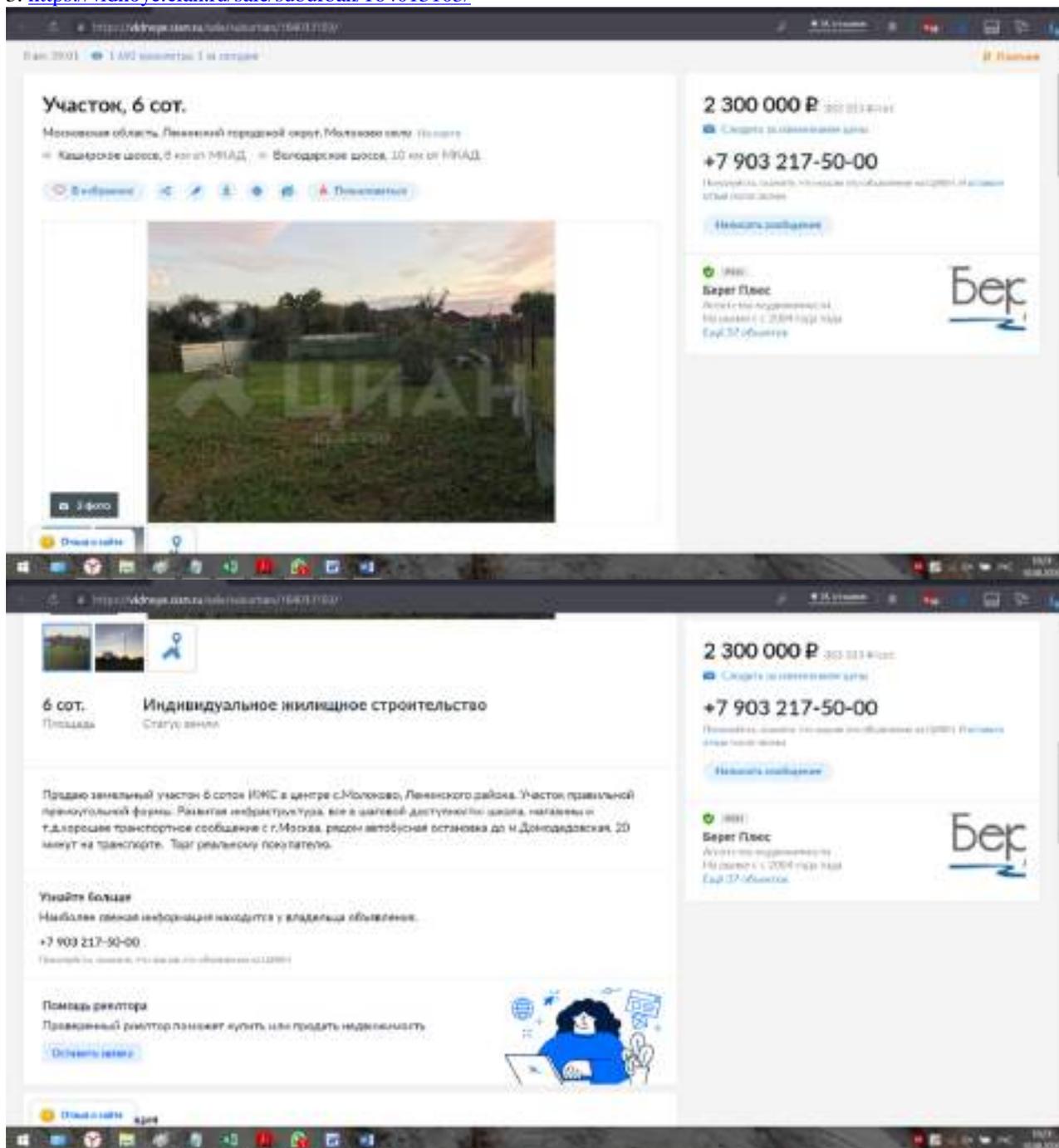
Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать недвижимость

Информация	Услуги
№ участка	50:21:06:0501:927
№ кадастра	50:21:06:0501
Статус	ИЖС
Адрес	МО, Московская обл (Ленинский, сельское поселение Малозуковское, Малозуково, участок № 12 (12 соток))
Категория земель	земли населенных пунктов
Формы собственности	частная собственность
Кадастровая стоимость	4 500 000,00 руб.
Площадь участка	1,200 кв. м

2. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/228878062/>



3. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/164013103/>



4. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/234612198/>

Участок, 6 сот.
Московская область, Ленинский городской округ, Мусайлово д/поселка, ул. Заверная, 10 км от МКАД

1 790 000 Р

+7 915 013-23-53

Городской округ Видное

6 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь: Статус земли

В деревне Мусайлово (ЭНП, ИЖС), на ул. Заверная предлагаем в продаже 6 соток земли! До МКАД 11 км, Улицы Заверная всего на 10 домов. Солнечные соседи. Электростанция по границе, подключение по сельскому тарифу 550 рублей. Вода-скважина, септик. Газ в перспективе. Рядом озеро, лес, рыболовная усадьба "Остров". Магазины, автобусные остановки до Москвы в шаговой доступности. Доступна инфраструктура деревни Мусайлово. Есть возможность выкупить и соседней участок 7 соток.

Узнайте больше
Наиболее важная информация находится у владельца объявления.
+7 915 013-23-53

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать недвижимость.

5. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/223647863/>

Участок, 7,3 сот.
Московская область, Липецкий городской округ, Мисайлово деревня цд: Володарское по карте
Дондавальская 15 км. на транспорте
Камерское шоссе, 7 км от МКАД → Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 8 км от МКАД

2 330 000 Р + 318 170 руб. в год
Скорость за счет коммунальных услуг
+7 926 277-54-72
+7 495 545-11-31
Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию об объекте недвижимости онлайн

Наличие информации

Имя: **Город Столца**
Адрес: без адресности
На рынке с 2013 года
Есть 283 объявления

Андрей Гурман
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

7,3 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: Статус земли

д. Мисайлово, Володарское шоссе. Продается участок 7,3 сотки 2 330 000 руб. Продается участок 7,3 сотки, вторая линия от дороги. Индивидуальное Жилищное Строительство. Проводка есть, Электропитание 15 кВт газ по границе. Подъезд асфальт. Ширина участка 15 метров. Рядом лес и множество водоемов, рыбалка, магазины в шаговой доступности. На участке фруктовый сад и ягодные кустарники. Автобусы и маршрутки 15 мин. до Москвы.

Узнайте больше
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 926 277-54-72, +7 495 545-11-31
Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию

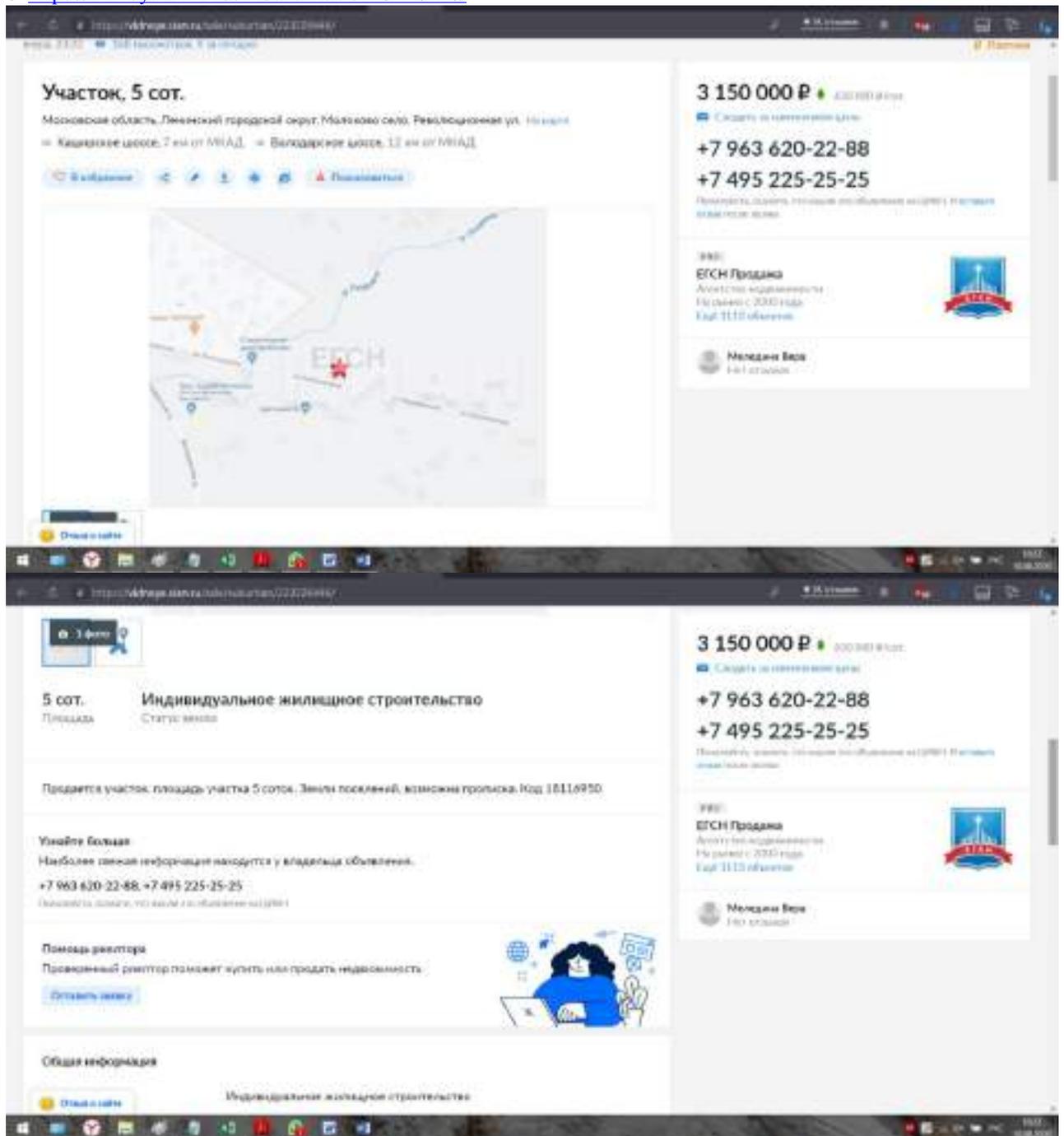
Помощь риэлтора
Профессионал риэлтор поможет купить или продать недвижимость.
[Получить консультацию](#)

Наличие информации

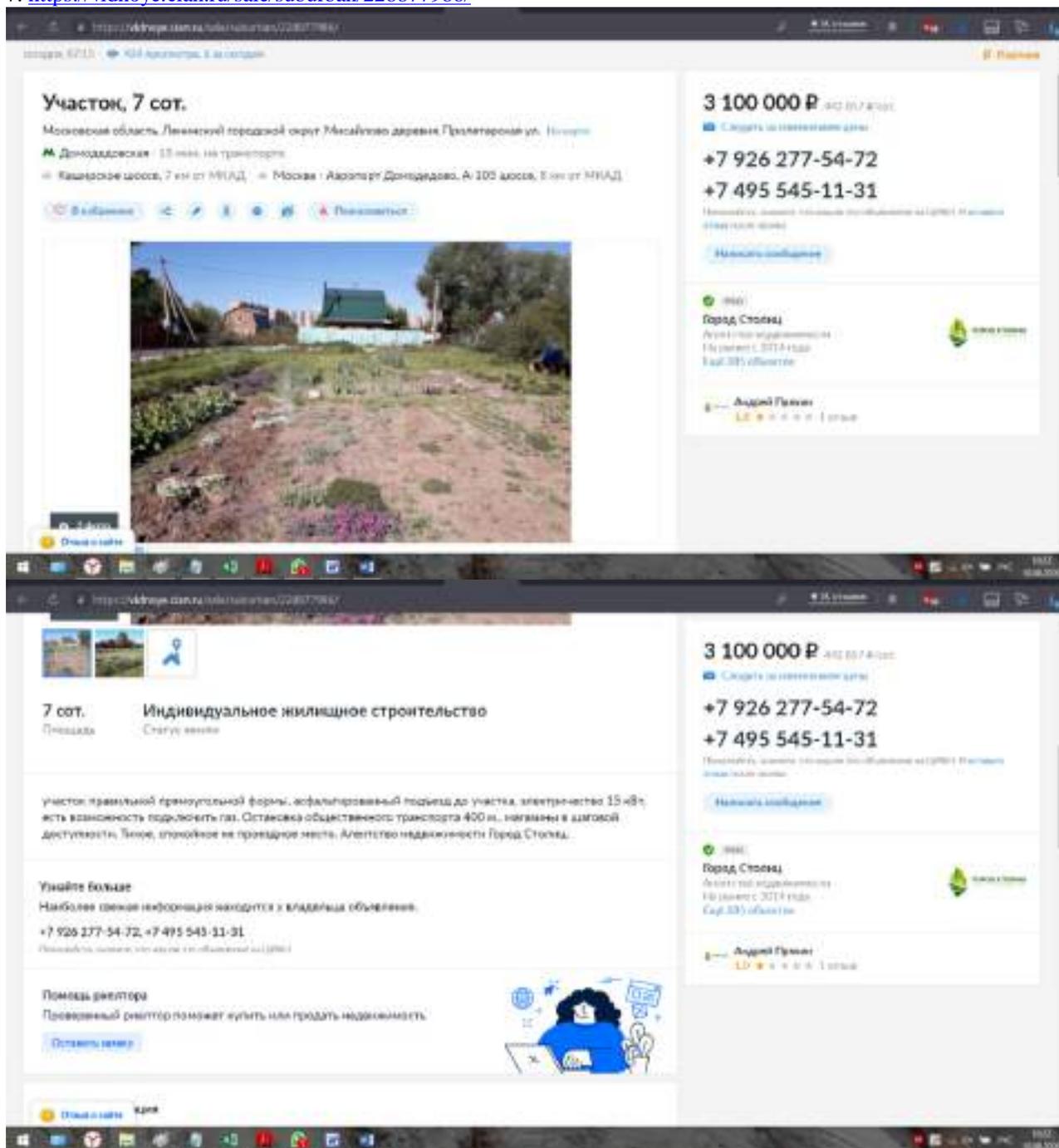
Имя: **Город Столца**
Адрес: без адресности
На рынке с 2013 года
Есть 283 объявления

Андрей Гурман
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

6. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/223226446/>



7. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/228877986/>



8. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/232108191/>

Участок, 14,5 сот.
Московская область, Ленинский городской округ, Михайлово д/р. п.с. Володарское п/пос.
Кашарское шоссе, 7 км от МКАД → Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 8 км от МКАД

4 500 000 Р 310 013 €/сот.
+7 916 578-78-00

14,5 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: 14,5 сотки / ИЖС / земли населенных пунктов

Кашарское шоссе 7 км от МКАД, деревня Михайлово. Участок 14,5 сотки, правильной формы 31x48 метров, развитая инфраструктура и транспортная доступность до метро, для постоянного проживания. Участок 14,5 сотки / ИЖС / земли населенных пунктов.

Коммуникации - электричество по границе участка, газ по границе участка, центральный водопровод по границе участка.
На участке садовые деревья, кустарники.

На территории поселка развитая инфраструктура: школа, детский сад, магазин, супермаркет.
Общественный транспорт - автобус от метро "Домодедовская", остановка в 5 минут пешком.

Административная принадлежность: Московская область, Ленинский городской округ (Ленинский район).

Контактное лицо: Александр Викторович

Узнайте больше
Наиболее полную информацию получите у владельца объявления.

9. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/237270966/>

Участок, 14,54 сот.
Московская область, Ленинский городской округ, Михайлово-Давыдовское сельское поселение
→ Каширское шоссе, 6 км от МКАД → Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе, 8 км от МКАД

4 900 000 Р (202 000 000 руб.)
Скредит за сниженную цену
+7 916 859-08-33
Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию и увидеть фотогалерею

ИЭО
БЕСТ-Недвижимость офис на Щетинки
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Суд: 380 объектов

Владимир Алексеев
Пут. отзывы

27 лет
доверия

14,54 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь: Ступица жилая

Лот: 10763, Каширское ш., 6 км от МКАД, д. Михайлово. Участок 14,535 сотки, ИЖС. Электричество 380В, 15 кВт (есть ТУ), газ по краю участка, вода по границе участка. На участке растут плодово-ягодные деревья: слива, вишня, абрикос, а также клубника и смородина. Хороший круглогодичный подвид, автобус до метро. Развитая инфраструктура, Номер лота: 2294076

Узнайте больше
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.
+7 916 859-08-33
Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию (2007)

Помощь риелтора
Профессиональный риелтор поможет купить или продать недвижимость.
[Оставить заявку](#)

Общая информация
[Позвоните сейчас](#)

10. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/225350114/>

Участок, 13,07 сот.
Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня Первомайская ул. 13,07 сот.
Казарское шоссе, 8 км от МКАД

4 950 000 Р 220 730 руб/сот.
С кредитом по специальной цене
+7 915 400-44-10
Позвоните, чтобы получить дополнительную информацию (участок)
Позвоните сейчас

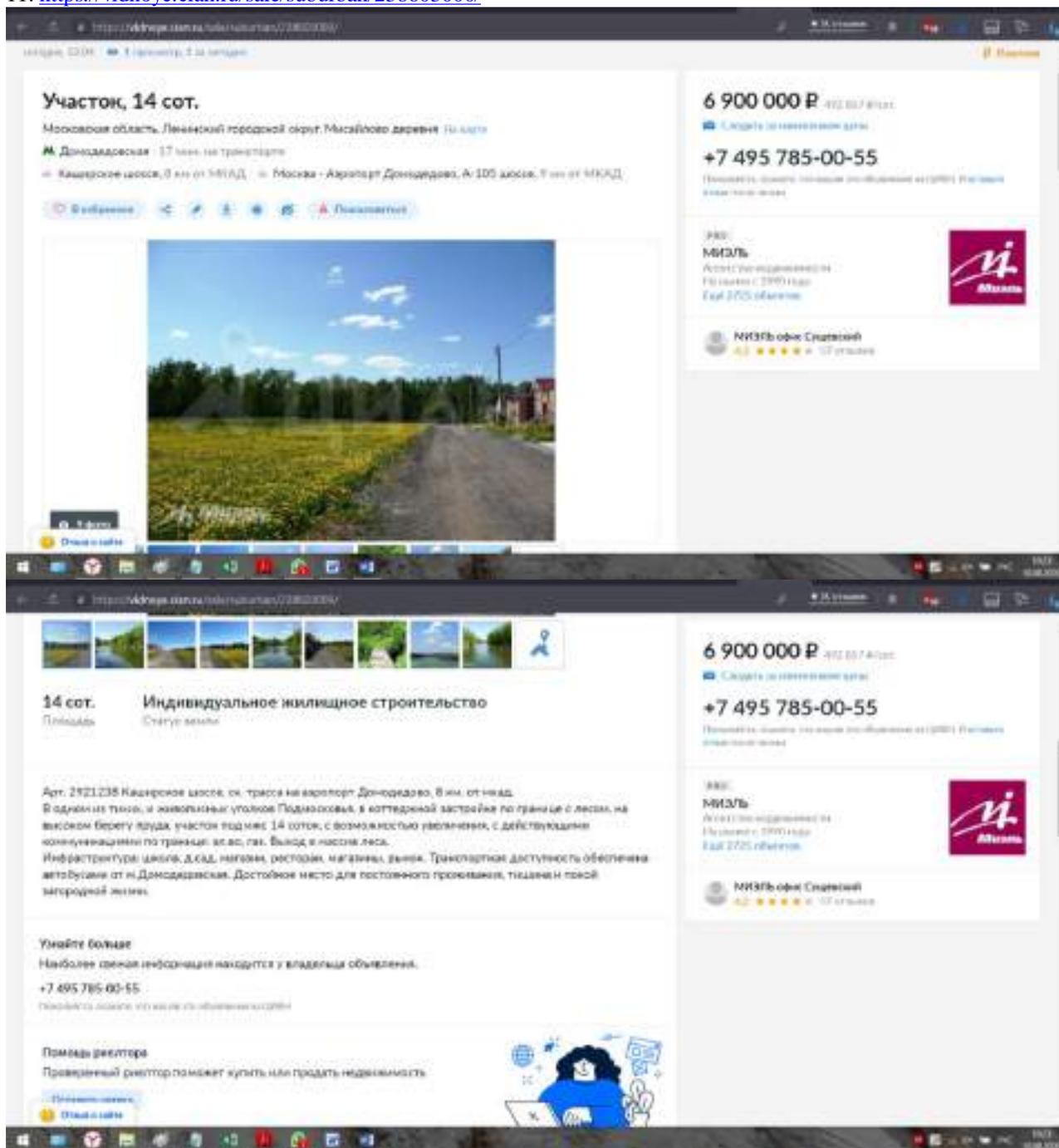
13,07 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь: 13,07 сот. Статус земли: ИЖС

Казарское шоссе 8 км от МКАД, деревня Мисайлово. Участок 13,07 сотки, правильной формы 20м x 50м, все коммуникации по границе включая магистральный газ высокого давления, подведен - асфальт. Участок 13,07 сотки / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в деревне.

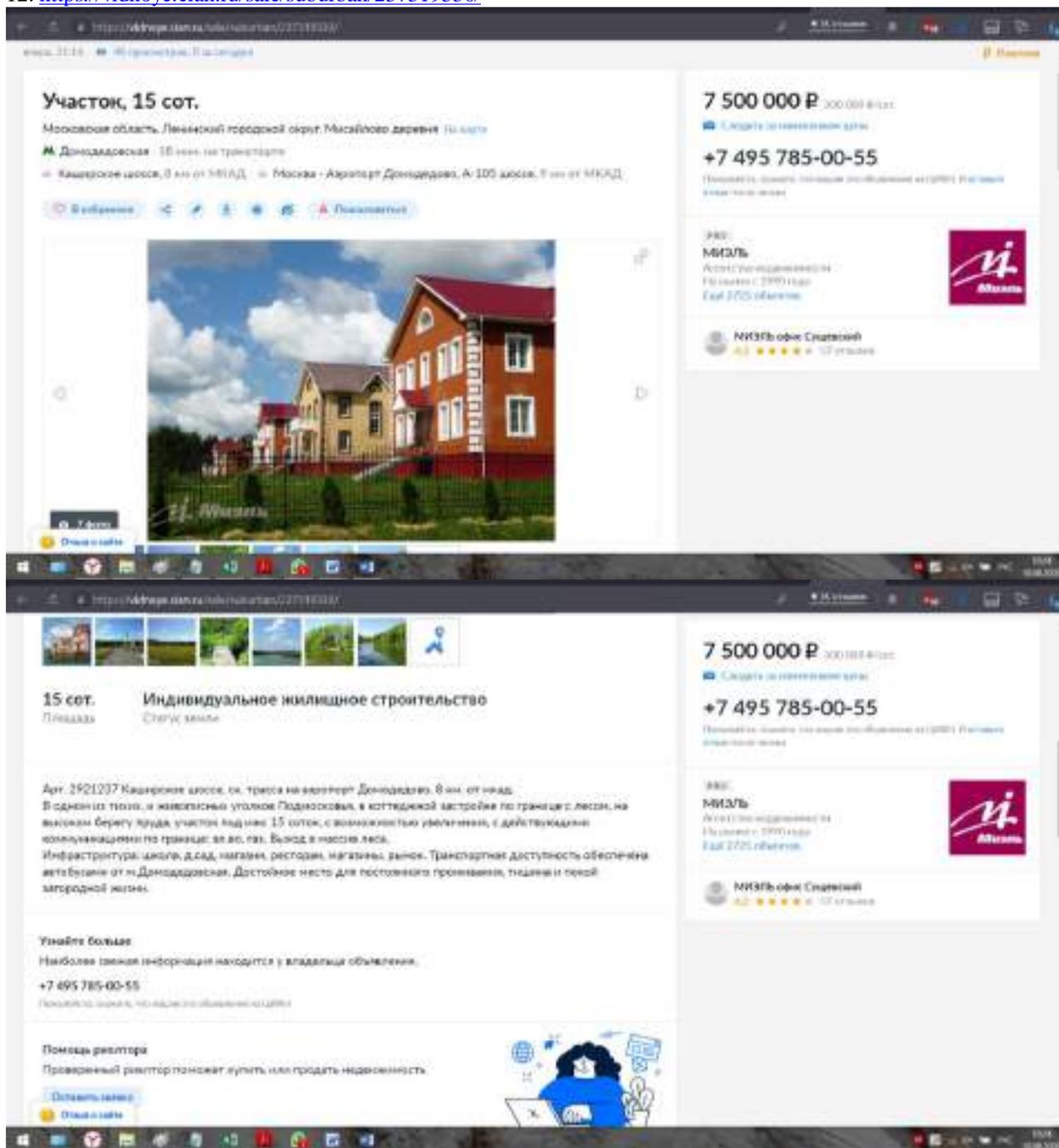
Участок 13,07 сотки, правильной прямоугольной формы, ИЖС с правами прохода, расположен в центре деревни Мисайлово Ленинского района, на земельном участке для личного подсобного хозяйства. Ровный, без уклона, по фронтальному углу 20м x 50м в длину, огорожен ребордой. Удобрен-использовался для выращивания овощей, культур. По всей длине участка центральные коммуникации: магистральный газ (последние все подведены), водопровод, электроснабжение 15 кВт. Подъездные дороги асфальт. Самый центр села с развитой инфраструктурой - рядом магазин Петеронок, магазин Продукты, пекарня, ресторан. Застройка ЖК "Триумфал, лесное" расположена на противоположной стороне трассы - открыт д/с "Ивушка" в 2018г., чуть позже откроется школа, филиалы банков, новые магазины продуктов, поликлиника. Делается дополнительные дорожные развязки. Рядом водоем с платной рыбалкой Лагуна, КП Таунхаус Мисайлово. Такое место: Вокруг лес, всего 8 км от МКАД по Казарскому ш. На общественном транспорте 15 минут до м. Дюжовская - остановка в 100м от участка. Администрация Ленинского района обещает в ближайшей перспективе провести легкое метро через Мисайлово и дальше в сторону Андреевского. Участок 7 лет в собственности. Полная стоимость в договоре. Быстрый выход на сторону.

Административная принадлежность: Московская область, Ленинский район.

11. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/238603000/>



12. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/237319330/>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Иные участники общей собственности указаны заявками Единого государственного
реестра прав по состоянию на 28.07.2015:

нет зарегистрированных

Дата выдачи: 28.07.2015

Документы-основания: • Решение Области с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания "Эксперт-Эстейт-Московская" Д.У. ПИФР "Сельскохозяйственная"
"Сельскохозяйственная" от 07.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных лесов - Закрытый паевой
инвестиционный фонд собственности "Сельскохозяйственная" под управлением Области с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт-Эстейт-Московская"
лицензия о которой устанавливается на основании данных Единого государственного
реестра недвижимости 0009 в разделе Единого государственного реестра и с учетом даты окончания
инвестиционных лесов.

Вид права: Община долевой собственности

Кадастровый(судебный) номер: 50:21:0060401:4457

Объект права: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов,
разрешенное использование: жилищное строительство, в том числе базисного типа жилые
дома (многоэтажные), площадь 969 кв. м, адрес (исключительно) объекта Московской области:
Ленинский муниципальный район, сельское поселение Митовское, СХПК "Колхоз"
поселение им. М. Горького, в районе дер. Орлан

Судебные акты признания (пробитания) правами долевой собственности
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28
июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021-09/15-0215-4977/1



Государственный регистратор
Клюков О. В.
(подпись)



Государственный регистратор
Клюков О. В.
(подпись)

50-БА 720391



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Имел участник общей собственности оллгасво жилого здания государственного
регистра права во собственности на 26.07.2015:

не зарегистрирован

Дата выдачи:

26.07.2015

Документы-основание: • Решение Облигкого о ограниченной ответственностью
"Угрюмовское колхоза "Зарест Эссет Мосовское" ДУ 301866 индивидуальности
"Сельскохозяйственный" от 01.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы индивидуальности лице - Зарестый паевой
индивидуальный фонд индивидуальности "Сельскохозяйственный" под управлением Облигкого в
ограниченной ответственности "Угрюмовское колхоза "Зарест Эссет Мосовское"
лицом о котором упоминается на основании данных данных отчетов кадастров
индивидуальности 2008 в реестре кадастров индивидуальности имя и счетом дано кадастров
индивидуальности лиц.

Или право: Облиг дельцы индивидуальности

Кадастровый(фискальный) номер: 50:05/004/01:5459

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: индивидуальное строительство, в том числе благоустроенные жилые
дома (квартиры), площадь 808 кв. м, адрес (муниципальное образование) области: Московская область,
Ленинский муниципальный район, сельское поселение Мосовское, СХПК "Котла-
пленский агропродовольный район, сельское поселение Мосовское, СХПК "Котла-
пленский пос. М. Горынов", в районе агр. Оружан

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП"
испол 2015 года (ссылка на запись регистрации № 50-05/004/01:5459/2015-07/001)

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

Кляшова О. В.



Кляшова О. В.

(подпись, и.п.)

Кляшова О. В.

50-БА 720389



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Иные условия обной собственности согласно заявке залогом Единого государственного
реестра прав не оспорованы на 28.07.2015:

не зарегистрировано

Дата выдачи: 28.07.2015

Документы-основания: • Решение Общества с ограниченной ответственностью
"Угрюмовское хозяйство" "Иркут Экоит Менеджмент" Д.У. ИНН 50/040/040
"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015

Субъект (физическое) права: Выданы инвестиционные план - Закрытый паевой
инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Угрюмовское хозяйство" "Иркут Экоит Менеджмент"
лицензия в которой указывается на основании данных данных счетов выданные
инвестиционный план в рассрочку владения инвестиционными план и объект дото выданные
инвестиционные план.

Вид права: Общая жилищная собственность
Квартальный(условный) номер: 50/01/004(040)/5460
Объект права: Жилый дом, участок, категория земель: земли населенных пунктов,
рекреационное жилищное строительство, в том числе блокированные жилые
дома (пятиэтажные), площадь 857 кв. м, адрес (инвентаризационный) области: Московская область,
Луховицкий муниципальный район, сельское поселение Малоярославское, СНТК "Колхоз-
совхоз им. М. Горького", в районе д/п. Орутово.

Существование ограничений (обременений) права: ливергентное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР
ИП" 2015 году сказано запись регистрационный № 50-01/021-50/021/0015/2015-01/001

Государственный регистратор (подпись, и.п.ф.) Колымова О. В.



Государственный регистратор (подпись, и.п.ф.) Колымова О. В.

50-БА 720387



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Вное учтены общей собственности согласно заявке заявителя государственного
реестра прав по состоянию на **28.07.2015**.

на зарегистрировано

Дата выдачи:

28.07.2015

Документы-основания: - Решение Области с ограниченной ответственностью
"Уральские компании "Зеро-Экст Минералит" Д.У. ЗИНО об ликвидации
"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015

Субъект (объекты) права: Передача приобретенных прав - Закрытый паевой
инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Уральские компании "Зеро-Экст Минералит"
договор о котором устанавливаются на основании данных записей счетов кадастров
недвижимых прав в реестре владельцев недвижимых прав в счетах депозитов
недвижимых прав.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21:0060403.546)

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
рекреационно-защитное назначение: микрорайон строительства, в том числе блокированные земель
догов (протокол), площадь: 851 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,
Ленинский район, сельское поселение Московское, СППК "Колхоз-
поселок им. М. Горького", в районе д.р. Орлов

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР
ИП" 2015 года сделан выданный регистрационный № 50-50/021-50/021-09/15-2015-898/1/3



Государственный регистратор

(подпись)

Козырева О. В.

50-50/021-50/021-09/15-2015-898/1/3



Государственный регистратор

(подпись)

Козырева О. В.

50-БА 720386



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Иные сведения об объекте собственности согласно данным Единого государственного
реестра недвижимости по состоянию на 28.07.2015:

по зарегистрированному

28.07.2015

Дата выдачи
Документы-основания: • Лишение Общества с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания "Зарест Эстейт Метрополис" Д.У. 501906 индивидуальности
"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015
Субъект (будущий) права: Владелец инвестиционных прав - Личный паевой
инвестиционный фонд некоем "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Зарест Эстейт Метрополис"
лицом, в котором осуществлено на основании личных паевых счетов владения
инвестиционных прав в реестре владения инвестиционных прав и счетов лица владения
инвестиционными прав.

Или право: Обладатель собственности
Кладовый(бульварный) номер: 50-21-00(0403-562)
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешение использования: малоточное строительство, в том числе блочное/модульное жилье
дома (строитель), кадастровый номер: 50/01/008/2015/008/001/006/2015-09421
Ленинский муниципальный район, сельское поселение Митовское, С/НЧ "Космо-
политовский м.п. Горюхов", в районе д.п. Оруков

Судебное решение (арбитражный суд) отменено
О чем в Едином государственном реестре недвижимости внесены изменения в связи с тем, что
иной 28.07.2015 года сделана запись регистрации № 50-00/021-008/2015/008/001/006/2015-09421

Государственный регистратор
(подпись и печать)
50-00/021-008/021/008/2015/008/001/006/2015-09421
Колесникова О. В.

Государственный регистратор
(подпись и печать)
Колесникова О. В.

50-БА 720355



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И ЖЕЛТОЗЕМЕЛЬНИЧЬИХ
ОТНОШЕНИЙ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Иные участники общей собственности сгласили запись Единого государственного
реестра прав по состоянию на 28.07.2015:

не зарегистрировано

Дата выдачи:

28.07.2015

Документы-основания: - Решение Общества с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания "Энергет-Эксп-Московская" Д.У. ЛПНФ индивидуальности
"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных долей - Закрытый паевой
инвестиционный фонд индивидуальности "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергет-Эксп-Московская"
далее и которые установились на основании данных банковских счетов владельцев
инвестиционных долей в процессе владения инвестиционными долями и счетов detto владельцев
инвестиционных долей.

Вид права: Обная долевая собственность

Кадастровый(судебный) номер: 50:21:0060403:5461

Объект права: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов,
рекреационное использование: рекреационное строительство, в том числе благоустройство земель
доли (паркурса), площадь: 764 кв. м, адрес (местонахождение) области: Московская область,
Ленинский муниципальный район, адресное наименование: Московская область, СНПК "Колхоз
им. М. Горького", в районе д/р. Орутово

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав по индивидуальности и ссылке с даты "28"
июля 2015 года создана запись регистрации № 50:50/021:54601/006/2015-4988/1

Государственный регистратор



Кляшова О. В.

(подпись)
50-50/021-50/021-54601-5-4988/1



Кляшова О. В.

(подпись)

50-БА 720384



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Виды участия общей собственности от имени заявителя Единого государственного
регистра права на составлены на **28.07.2015**:

на зарегистрированы

28.07.2015

Дата выдачи:

Документы-основания: - Решение Области с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания "Эксперт Эстейт Московская" Д.У. 310960 идентификация
"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015
Субъект (субъекты) права: Владелец имущества/лицо - Закрытый паевой
инвестиционный фонд идентификация "Сельскохозяйственный" по управлению Общества с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Московская"
данные о которых, упоминаются на основании данных данных счетов и/или
инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для инициации
инвестиционных паев.

Вид права: Обладание долей/долями

Квартал(квартирный) номер: 50-21/066/007/5664
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: малоточное строительство, в том числе бюджетные жилые
дома (групповые), площадью 74 кв. м. кадастр (идентификация) области: Московская область,
Ленинский муниципальный район, сельское поселение: Моложавское, СМПК "Жилище
поселения им. М. Горького", в районе им. Строго

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП"
пока 2015 года (форма заявления регистрации № 50-50/07-20/021/005/2015-09855)

Государственный регистратор



Климова О. В.

(подпись)
50-50/021-20/021/005/2015-09855



Государственный регистратор

Климова О. В.

50-БА 720383



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи:

28.07.2015

Документы-основания: • Решение Общества с ограниченной ответственностью
"Угрюмовская компания "Эксперт Эксет Менеджмент" Д.У. ЛПНФ индивидуального
"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015

Субъект (убытки) права: Владелец инвестиционного займа - Закрытый паевой
инвестиционный фонд юрисдикции "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Угрюмовская компания "Эксперт Эксет Менеджмент"
займа в которых участвовалась на основании данных данных счетов владельцев
инвестиционных займа в реестре владельцев инвестиционных займа в отчетов акто владельцев
инвестиционных займа.

Вид права: Общая долевая собственность

Катастровый(бухгалтерский) номер: 50:01:0060401:5463

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
рекреационное использование: малопомощное строительство, в том числе благоустройство двора
дома (приусадебный), площадь 762 кв. м, адрес (бюджетно-кадастровый) объект: Московская область,
Дмитровский муниципальный район, сельское поселение: Московское, С/ПТК "Молодое
поселение пос. М. Горького", в районе д/р. Орехово

Сущность и вид государственной регистрации (официальной) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР
ИП" в Едином государственном реестре регистрации № 50-01/021-01/002/1/005/2015-0916/1
внес 28.07.2015 г. запись о государственной регистрации № 50-01/021-01/002/1/005/2015-0916/1

Государственный регистратор



Классова О. В.

(подпись, и.п.ф.)

50-01/021-01/002/1/005/2015-0916/1

Виде участие общей собственности согласно заявкам Единого государственного
реестра прав на основании от 28.07.2015:

№ регистрации



Государственный регистратор

Классова О. В.

(подпись, и.п.ф.)

50-Б/А 720382



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область.

Имя участника общей собственности согласно заявке Елены государственных
реестре право по состоянию на 28.07.2015:

на зарегистрировано

Дата выдачи: 28.07.2015

Документы-основания: • Решение Общества с ограниченной ответственностью
"Угрюмовская компания "Экост Экст Москва" Д.У. ЛПНФ индивидуальности
"Сельхозпредприятие" от 07.07.2015

Субъект (убытки) права: Владелец индивидуального лица - Зарядный личный
революционный фонд индивидуальности "Сельхозпредприятие" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Угрюмовская компания "Экост Экст Москва"
лица с которых устанавливаются на основании личного личного счета владельца
индивидуального лица в реестре кадастра индивидуального лица и фото это владельца
индивидуального лица.

Вид права: Общая долевая собственность.
Кадастровый(участковый) номер: 50:21:0060403:5466
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
рекреационно-защитного назначения: малоплощадное строительство, в том числе благоустройство земель
земли (территории), площадь 733 кв. м, parcel (индивидуальности) области: Московская область,
Ленинский муниципальный район, административное деление: Муниципальное С/УПВ "Истинно-
приветствие (п. М. Горького)", в районе д.р. Орехово

Существующие ограничения (обременения) права: зарегистрированное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР
ИП" 2015 года сведения описаны регистрацией № 50-50/021/2015/007/2015-4987/1

Государственный регистратор
(подпись, и.д.)
Кляшкова О. В.
50-50/021-50/021/005-2015-4987/1



Государственный регистратор
(подпись, и.д.)
Кляшкова О. В.

50-БА 720381



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 28.07.2015

Документы-основания: • Решение Области с ограниченной ответственностью
"Управление компания "Эксперт-Земельный" Д.У. ЛПНФ индивидуальность
"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Зеркалый Павел
Александрович физическое лицо индивидуальность "под управлением Области с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт-Земельный"
лицо о котором устанавливается на основании данных лицевых счетов кадастров
инвестиционных прав в реестре кадастров инвестиционных прав и счетов для кадастров
инвестиционных прав.

Вид права: Обладание долевой собственностью.
Кадастровый(субъектный) номер: 50:21:0060401:5476
Объект права: Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов,
разрешенное использование: жилищное строительство, в том числе жилищные жилые
дома (квартиры), школы, ТЭЦ и т.д., адрес (местонахождение) области: Московская область,
Дзержинский муниципальный район, с/поселок Заславье Московской области, СНТФ "Жители-
кадастровый им. М. Герасимова", в районе д/р. Орехово

Существующие ограничения (обременения) права: Запретительно управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП"
явно 2015 года сказано запись регистрации № 50-50/021-2015-0002/2015-0002/0002



Государственный регистратор
(подпись, и.п.ф.)
Климова О. В.
50-50/021-2015-0002/2015-0002/0002

Иные участки общей собственности согласно выданной Единого государственного
реестра прав по состоянию на 28.07.2015

на зарегистрированы



Государственный регистратор
(подпись, и.п.ф.)
Климова О. В.

50-БА 720377



МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи: 28.07.2013

Документы-основания: • Решение области с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания "Энерго Эксперт Минералы", Д.У. №10890 п/назначению
"Специализированный" от 07.07.2013
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Энергетик п/швой
инвестиционный фонд п/назначением "Специализированный" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерго Эксперт Минералы"
далее с актом, устанавливающим на основании данных данных, опись кадастровых
инвестиционных прав в ресурсе жилищных инвестиционных прав и описью данных кадастровых
инвестиционных прав.

Вид права: Общедолевая собственность
Квартальный(квартальные) номер: 50:21/006/005/54/3
Объект права: Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов,
рекреационное назначение, муниципальное образование: с/п/назначение, в том числе благоустроенные жилые
дома (г/услуги), площадью 916 кв. м, адрес (местонахождение) объект: Московская область,
Дмитровский муниципальный район, сельское поселение: Малокосовое, СМПК "Косово-
поселение им. М. Горького", в районе д/р. Орехово.

Существующие ограничения (обременения) права: договорное управление
О чем в Едином государственном реестре прав по подлиннику записано в числе с/наз. "24"
дата 2013 года сделана запись регистрации № 50:20/021/2013/015-494/1



(подпись)
Климова О. В.

Государственный регистратор

Видеозапись общей собственности согласно закону Единого государственного
реестра прав по состоянию на 28.07.2013.

64 зарегистрировано



Климова О. В.

Государственный регистратор

50-БА 720374

Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области
(далее - кадастровый центр)

КЦ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июня 2015 г. № АМО-15/03-11/01/01

1	Кадастровый номер: 50.21.0060403.5457	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	№ п/п кадастрового листа: 1 50.21.0060403				
2	Предельный номер: 50.21.0060403.4881	4	Дата вступления в силу государственной кадастровой оценки недвижимости: 22.06.2015		
7	—				
8	Кадастровый номер объектов кадастрового строительства: —				
9	Адрес (полное наименование): Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТК "Косино-Городище им. М. Горького", в районе д.р. Орехово				
10	Категория земель: Земля населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: Многоэтажное строительство, в том числе многоквартирные жилые дома (густота застройки)				
12	Площадь: 9080,11 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 305500,72 руб.				
14	Ссылки в правах: —				
15	Объемы платежей: —				
16	Ссылки в правоохр. области: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровый номер участка, образованных с земельными участками: 50.21.0060403.5462, 50.21.0060403.5467, 50.21.0060403.5468, 50.21.0060403.5485, 50.21.0060403.5464, 50.21.0060403.5469, 50.21.0060403.5458, 50.21.0060403.5490, 50.21.0060403.5461, 50.21.0060403.5470, 50.21.0060403.5463, 50.21.0060403.5471, 50.21.0060403.5473, 50.21.0060403.5464, 50.21.0060403.5472, 50.21.0060403.5458				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровый номер участка, образованных сведения об участии в кадастровом учете: 50.21.0060403.4881				
17.4	Кадастровый номер участка, образованных из земельного участка: —				
18	Комментарий сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли в земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата окончания временного кадастра сведений - 23.06.2028				
19	Ссылка в кадастровый каталог: Подольск Елена Сергеевна, 77-18-28, ООО "Бизнес-Гарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, микр. 1 Мая, д. 23), 05.06.2015 г.				

На основании документа о праве (наименование документа)	подпись	С. А. Таро (подпись, фамилия)
--	---------	----------------------------------

Константин Сергеевич Яковлев
Генеральный директор ООО "Бизнес-Гарант"



КЦ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июня 2015 г. № АМО-15/03-11/01/01

1	Кадастровый номер: 50.21.0060403.5457	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (схематичное изображение земельного участка)				
 <p>50.21.2.64</p>					
5	Масштаб: 1:200	Условный цвет: —			

На основании документа о праве (наименование документа)	подпись	С. А. Таро (подпись, фамилия)
--	---------	----------------------------------

Константин Сергеевич Яковлев
Генеральный директор ООО "Бизнес-Гарант"



Фонд федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области
Фонд кадастровых данных Московской области

КВ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*27 июня 2015 г. № АЮ-15/03-11418/01

1	Кадастровый номер:	50:21:0060403:5459	2	Лист №1	3	Всего листов:2
4	Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403				
5	Принадлежность номера:	50:21:0060403:5461	6	Дата вступления сведений в государственный кадастр недвижимости: 22.06.2015		
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: -----					
9	Адрес (включая местоположение) Московской области, Ленинский административный район, поселок городского типа Мухомовское, ЧАДК "Комплексный быт М. "Саратов", в районе д.р. Дачный					
10	Категория земель, вид разрешенного использования					
11	Предельные сроки аренды, максимальная арендная плата (при аренде)					
12	Площадь: 190 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 781896,58 руб.					
14	Сведения о залоге: -----					
15	Сведения о ипотеке: -----					
16	Сведения о залоге: -----					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровый номер участка, образованных из земельных участков: 50:21:0060403:5462, 50:21:0060403:5463, 50:21:0060403:5468, 50:21:0060403:5465, 50:21:0060403:5466, 50:21:0060403:5469, 50:21:0060403:5473, 50:21:0060403:5466, 50:21:0060403:5466, 50:21:0060403:5461, 50:21:0060403:5470, 50:21:0060403:5463, 50:21:0060403:5471, 50:21:0060403:5473, 50:21:0060403:5464, 50:21:0060403:5471, 50:21:0060403:5458					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: -----					
17.3	Кадастровый номер участка, в котором сведения внесены в кадастровый учет: 50:21:0060403:5461					
17.4	Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка: -----					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (государственный кадастр недвижимости): Сведения об объекте недвижимости внесены в кадастр недвижимости. Дата окончания периода действия сведений - 23.06.2018.					
19	Сведения о кадастровом квартале: Введенном Павле Сергеевиче, 15-16-29, ООО "КапиталГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 А/М, д. 29), 03.06.2015 г.					

И.А. Лавочкина <small>(подпись, наименование должности)</small>	С.А. Тарас <small>(подпись, должность)</small>
--	---

*Компьютерная программа
Федерального кадастрового центра
Росреестра*



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КВ.2

*27 июня 2015 г. № АЮ-15/03-11418/01

1	Кадастровый номер:	50:21:0060403:5459	2	Лист №2	3	Всего листов:2
4	План участка, указав наименование участка					



50.21.2.64

5	Масштаб: 1:100	Условные знаки: -----
---	----------------	-----------------------

И.А. Лавочкина <small>(подпись, наименование должности)</small>	С.А. Тарас <small>(подпись, должность)</small>
--	---

*Компьютерная программа
Федерального кадастрового центра
Росреестра*



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области
Формы документов кадастрового учета

КН:1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№22 июля 2015 г. № МК-15/01-1441/06

1	Кадастровый номер:	50:21:0060403/446	2	Лист №1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового плана:	50:21:0060403				
5	Дата вступления в силу кадастрового плана:	22.06.2015				
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства:					
9	Адрес (с указанием муниципального образования, Московской области, Ленинского муниципального района, городского поселения Московское, с/НП "Косино-Ухоминское М.Поселение"), в районе (пос. Уршино):					
10	Кадастровый номер земельного участка:					
11	Предельная глубина: 30,00 м					
12	Площадь: 50,21 кв. м					
13	Кадастровый номер: 50:21:0060403/446					
14	Содержит право:					
15	Объект учета:					
16	Содержит право на объект:					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровый номер участка, образованный с земельным участком:	50:21:0060403/446, 50:21:0060403/447, 50:21:0060403/448, 50:21:0060403/449, 50:21:0060403/450, 50:21:0060403/451, 50:21:0060403/452, 50:21:0060403/453, 50:21:0060403/454, 50:21:0060403/455, 50:21:0060403/456, 50:21:0060403/457, 50:21:0060403/458, 50:21:0060403/459, 50:21:0060403/460, 50:21:0060403/461, 50:21:0060403/462, 50:21:0060403/463, 50:21:0060403/464, 50:21:0060403/465, 50:21:0060403/466, 50:21:0060403/467, 50:21:0060403/468, 50:21:0060403/469, 50:21:0060403/470, 50:21:0060403/471, 50:21:0060403/472, 50:21:0060403/473, 50:21:0060403/474, 50:21:0060403/475, 50:21:0060403/476, 50:21:0060403/477, 50:21:0060403/478, 50:21:0060403/479, 50:21:0060403/480, 50:21:0060403/481, 50:21:0060403/482, 50:21:0060403/483, 50:21:0060403/484, 50:21:0060403/485, 50:21:0060403/486, 50:21:0060403/487, 50:21:0060403/488, 50:21:0060403/489, 50:21:0060403/490, 50:21:0060403/491, 50:21:0060403/492, 50:21:0060403/493, 50:21:0060403/494, 50:21:0060403/495, 50:21:0060403/496, 50:21:0060403/497, 50:21:0060403/498, 50:21:0060403/499, 50:21:0060403/500, 50:21:0060403/501, 50:21:0060403/502, 50:21:0060403/503, 50:21:0060403/504, 50:21:0060403/505, 50:21:0060403/506, 50:21:0060403/507, 50:21:0060403/508, 50:21:0060403/509, 50:21:0060403/510, 50:21:0060403/511, 50:21:0060403/512, 50:21:0060403/513, 50:21:0060403/514, 50:21:0060403/515, 50:21:0060403/516, 50:21:0060403/517, 50:21:0060403/518, 50:21:0060403/519, 50:21:0060403/520, 50:21:0060403/521, 50:21:0060403/522, 50:21:0060403/523, 50:21:0060403/524, 50:21:0060403/525, 50:21:0060403/526, 50:21:0060403/527, 50:21:0060403/528, 50:21:0060403/529, 50:21:0060403/530, 50:21:0060403/531, 50:21:0060403/532, 50:21:0060403/533, 50:21:0060403/534, 50:21:0060403/535, 50:21:0060403/536, 50:21:0060403/537, 50:21:0060403/538, 50:21:0060403/539, 50:21:0060403/540, 50:21:0060403/541, 50:21:0060403/542, 50:21:0060403/543, 50:21:0060403/544, 50:21:0060403/545, 50:21:0060403/546, 50:21:0060403/547, 50:21:0060403/548, 50:21:0060403/549, 50:21:0060403/550, 50:21:0060403/551, 50:21:0060403/552, 50:21:0060403/553, 50:21:0060403/554, 50:21:0060403/555, 50:21:0060403/556, 50:21:0060403/557, 50:21:0060403/558, 50:21:0060403/559, 50:21:0060403/560, 50:21:0060403/561, 50:21:0060403/562, 50:21:0060403/563, 50:21:0060403/564, 50:21:0060403/565, 50:21:0060403/566, 50:21:0060403/567, 50:21:0060403/568, 50:21:0060403/569, 50:21:0060403/570, 50:21:0060403/571, 50:21:0060403/572, 50:21:0060403/573, 50:21:0060403/574, 50:21:0060403/575, 50:21:0060403/576, 50:21:0060403/577, 50:21:0060403/578, 50:21:0060403/579, 50:21:0060403/580, 50:21:0060403/581, 50:21:0060403/582, 50:21:0060403/583, 50:21:0060403/584, 50:21:0060403/585, 50:21:0060403/586, 50:21:0060403/587, 50:21:0060403/588, 50:21:0060403/589, 50:21:0060403/590, 50:21:0060403/591, 50:21:0060403/592, 50:21:0060403/593, 50:21:0060403/594, 50:21:0060403/595, 50:21:0060403/596, 50:21:0060403/597, 50:21:0060403/598, 50:21:0060403/599, 50:21:0060403/600, 50:21:0060403/601, 50:21:0060403/602, 50:21:0060403/603, 50:21:0060403/604, 50:21:0060403/605, 50:21:0060403/606, 50:21:0060403/607, 50:21:0060403/608, 50:21:0060403/609, 50:21:0060403/610, 50:21:0060403/611, 50:21:0060403/612, 50:21:0060403/613, 50:21:0060403/614, 50:21:0060403/615, 50:21:0060403/616, 50:21:0060403/617, 50:21:0060403/618, 50:21:0060403/619, 50:21:0060403/620, 50:21:0060403/621, 50:21:0060403/622, 50:21:0060403/623, 50:21:0060403/624, 50:21:0060403/625, 50:21:0060403/626, 50:21:0060403/627, 50:21:0060403/628, 50:21:0060403/629, 50:21:0060403/630, 50:21:0060403/631, 50:21:0060403/632, 50:21:0060403/633, 50:21:0060403/634, 50:21:0060403/635, 50:21:0060403/636, 50:21:0060403/637, 50:21:0060403/638, 50:21:0060403/639, 50:21:0060403/640, 50:21:0060403/641, 50:21:0060403/642, 50:21:0060403/643, 50:21:0060403/644, 50:21:0060403/645, 50:21:0060403/646, 50:21:0060403/647, 50:21:0060403/648, 50:21:0060403/649, 50:21:0060403/650, 50:21:0060403/651, 50:21:0060403/652, 50:21:0060403/653, 50:21:0060403/654, 50:21:0060403/655, 50:21:0060403/656, 50:21:0060403/657, 50:21:0060403/658, 50:21:0060403/659, 50:21:0060403/660, 50:21:0060403/661, 50:21:0060403/662, 50:21:0060403/663, 50:21:0060403/664, 50:21:0060403/665, 50:21:0060403/666, 50:21:0060403/667, 50:21:0060403/668, 50:21:0060403/669, 50:21:0060403/670, 50:21:0060403/671, 50:21:0060403/672, 50:21:0060403/673, 50:21:0060403/674, 50:21:0060403/675, 50:21:0060403/676, 50:21:0060403/677, 50:21:0060403/678, 50:21:0060403/679, 50:21:0060403/680, 50:21:0060403/681, 50:21:0060403/682, 50:21:0060403/683, 50:21:0060403/684, 50:21:0060403/685, 50:21:0060403/686, 50:21:0060403/687, 50:21:0060403/688, 50:21:0060403/689, 50:21:0060403/690, 50:21:0060403/691, 50:21:0060403/692, 50:21:0060403/693, 50:21:0060403/694, 50:21:0060403/695, 50:21:0060403/696, 50:21:0060403/697, 50:21:0060403/698, 50:21:0060403/699, 50:21:0060403/700, 50:21:0060403/701, 50:21:0060403/702, 50:21:0060403/703, 50:21:0060403/704, 50:21:0060403/705, 50:21:0060403/706, 50:21:0060403/707, 50:21:0060403/708, 50:21:0060403/709, 50:21:0060403/710, 50:21:0060403/711, 50:21:0060403/712, 50:21:0060403/713, 50:21:0060403/714, 50:21:0060403/715, 50:21:0060403/716, 50:21:0060403/717, 50:21:0060403/718, 50:21:0060403/719, 50:21:0060403/720, 50:21:0060403/721, 50:21:0060403/722, 50:21:0060403/723, 50:21:0060403/724, 50:21:0060403/725, 50:21:0060403/726, 50:21:0060403/727, 50:21:0060403/728, 50:21:0060403/729, 50:21:0060403/730, 50:21:0060403/731, 50:21:0060403/732, 50:21:0060403/733, 50:21:0060403/734, 50:21:0060403/735, 50:21:0060403/736, 50:21:0060403/737, 50:21:0060403/738, 50:21:0060403/739, 50:21:0060403/740, 50:21:0060403/741, 50:21:0060403/742, 50:21:0060403/743, 50:21:0060403/744, 50:21:0060403/745, 50:21:0060403/746, 50:21:0060403/747, 50:21:0060403/748, 50:21:0060403/749, 50:21:0060403/750, 50:21:0060403/751, 50:21:0060403/752, 50:21:0060403/753, 50:21:0060403/754, 50:21:0060403/755, 50:21:0060403/756, 50:21:0060403/757, 50:21:0060403/758, 50:21:0060403/759, 50:21:0060403/760, 50:21:0060403/761, 50:21:0060403/762, 50:21:0060403/763, 50:21:0060403/764, 50:21:0060403/765, 50:21:0060403/766, 50:21:0060403/767, 50:21:0060403/768, 50:21:0060403/769, 50:21:0060403/770, 50:21:0060403/771, 50:21:0060403/772, 50:21:0060403/773, 50:21:0060403/774, 50:21:0060403/775, 50:21:0060403/776, 50:21:0060403/777, 50:21:0060403/778, 50:21:0060403/779, 50:21:0060403/780, 50:21:0060403/781, 50:21:0060403/782, 50:21:0060403/783, 50:21:0060403/784, 50:21:0060403/785, 50:21:0060403/786, 50:21:0060403/787, 50:21:0060403/788, 50:21:0060403/789, 50:21:0060403/790, 50:21:0060403/791, 50:21:0060403/792, 50:21:0060403/793, 50:21:0060403/794, 50:21:0060403/795, 50:21:0060403/796, 50:21:0060403/797, 50:21:0060403/798, 50:21:0060403/799, 50:21:0060403/800, 50:21:0060403/801, 50:21:0060403/802, 50:21:0060403/803, 50:21:0060403/804, 50:21:0060403/805, 50:21:0060403/806, 50:21:0060403/807, 50:21:0060403/808, 50:21:0060403/809, 50:21:0060403/810, 50:21:0060403/811, 50:21:0060403/812, 50:21:0060403/813, 50:21:0060403/814, 50:21:0060403/815, 50:21:0060403/816, 50:21:0060403/817, 50:21:0060403/818, 50:21:0060403/819, 50:21:0060403/820, 50:21:0060403/821, 50:21:0060403/822, 50:21:0060403/823, 50:21:0060403/824, 50:21:0060403/825, 50:21:0060403/826, 50:21:0060403/827, 50:21:0060403/828, 50:21:0060403/829, 50:21:0060403/830, 50:21:0060403/831, 50:21:0060403/832, 50:21:0060403/833, 50:21:0060403/834, 50:21:0060403/835, 50:21:0060403/836, 50:21:0060403/837, 50:21:0060403/838, 50:21:0060403/839, 50:21:0060403/840, 50:21:0060403/841, 50:21:0060403/842, 50:21:0060403/843, 50:21:0060403/844, 50:21:0060403/845, 50:21:0060403/846, 50:21:0060403/847, 50:21:0060403/848, 50:21:0060403/849, 50:21:0060403/850, 50:21:0060403/851, 50:21:0060403/852, 50:21:0060403/853, 50:21:0060403/854, 50:21:0060403/855, 50:21:0060403/856, 50:21:0060403/857, 50:21:0060403/858, 50:21:0060403/859, 50:21:0060403/860, 50:21:0060403/861, 50:21:0060403/862, 50:21:0060403/863, 50:21:0060403/864, 50:21:0060403/865, 50:21:0060403/866, 50:21:0060403/867, 50:21:0060403/868, 50:21:0060403/869, 50:21:0060403/870, 50:21:0060403/871, 50:21:0060403/872, 50:21:0060403/873, 50:21:0060403/874, 50:21:0060403/875, 50:21:0060403/876, 50:21:0060403/877, 50:21:0060403/878, 50:21:0060403/879, 50:21:0060403/880, 50:21:0060403/881, 50:21:0060403/882, 50:21:0060403/883, 50:21:0060403/884, 50:21:0060403/885, 50:21:0060403/886, 50:21:0060403/887, 50:21:0060403/888, 50:21:0060403/889, 50:21:0060403/890, 50:21:0060403/891, 50:21:0060403/892, 50:21:0060403/893, 50:21:0060403/894, 50:21:0060403/895, 50:21:0060403/896, 50:21:0060403/897, 50:21:0060403/898, 50:21:0060403/899, 50:21:0060403/900, 50:21:0060403/901, 50:21:0060403/902, 50:21:0060403/903, 50:21:0060403/904, 50:21:0060403/905, 50:21:0060403/906, 50:21:0060403/907, 50:21:0060403/908, 50:21:0060403/909, 50:21:0060403/910, 50:21:0060403/911, 50:21:0060403/912, 50:21:0060403/913, 50:21:0060403/914, 50:21:0060403/915, 50:21:0060403/916, 50:21:0060403/917, 50:21:0060403/918, 50:21:0060403/919, 50:21:0060403/920, 50:21:0060403/921, 50:21:0060403/922, 50:21:0060403/923, 50:21:0060403/924, 50:21:0060403/925, 50:21:0060403/926, 50:21:0060403/927, 50:21:0060403/928, 50:21:0060403/929, 50:21:0060403/930, 50:21:0060403/931, 50:21:0060403/932, 50:21:0060403/933, 50:21:0060403/934, 50:21:0060403/935, 50:21:0060403/936, 50:21:0060403/937, 50:21:0060403/938, 50:21:0060403/939, 50:21:0060403/940, 50:21:0060403/941, 50:21:0060403/942, 50:21:0060403/943, 50:21:0060403/944, 50:21:0060403/945, 50:21:0060403/946, 50:21:0060403/947, 50:21:0060403/948, 50:21:0060403/949, 50:21:0060403/950, 50:21:0060403/951, 50:21:0060403/952, 50:21:0060403/953, 50:21:0060403/954, 50:21:0060403/955, 50:21:0060403/956, 50:21:0060403/957, 50:21:0060403/958, 50:21:0060403/959, 50:21:0060403/960, 50:21:0060403/961, 50:21:0060403/962, 50:21:0060403/963, 50:21:0060403/964, 50:21:0060403/965, 50:21:0060403/966, 50:21:0060403/967, 50:21:0060403/968, 50:21:0060403/969, 50:21:0060403/970, 50:21:0060403/971, 50:21:0060403/972, 50:21:0060403/973, 50:21:0060403/974, 50:21:0060403/975, 50:21:0060403/976, 50:21:0060403/977, 50:21:0060403/978, 50:21:0060403/979, 50:21:0060403/980, 50:21:0060403/981, 50:21:0060403/982, 50:21:0060403/983, 50:21:0060403/984, 50:21:0060403/985, 50:21:0060403/986, 50:21:0060403/987, 50:21:0060403/988, 50:21:0060403/989, 50:21:0060403/990, 50:21:0060403/991, 50:21:0060403/992, 50:21:0060403/993, 50:21:0060403/994, 50:21:0060403/995, 50:21:0060403/996, 50:21:0060403/997, 50:21:0060403/998, 50:21:0060403/999, 50:21:0060403/1000				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка:					
17.3	Кадастровый номер участка, образованный с участком и участком кадастрового учета:	50:21:0060403/446				
17.4	Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка:					
18	Характер сведений (содержание кадастра недвижимости (далее - сведения) о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус "применены". Дата вступления в силу сведений: 23.06.2015.					
19	Сведения о кадастровом инженере: Инженер Елена Сергеевна, 77-18-29, ООО "Биткоп Групп" (147911, Московская область, г. Балашиха, пер. 1-й, д. 17), 03.06.2015 г.					

Инженер Елена Сергеевна
С. А. Трун

Елена Сергеевна Трун
Инженер
ООО "Биткоп Групп"
г. Балашиха, пер. 1-й, д. 17

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№22 июля 2015 г. № МК-15/01-1441/06

1	Кадастровый номер:	50:21:0060403/546	2	Лист №1	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
5	Масштаб: 1:500	Условные знаки: —				

Инженер Елена Сергеевна
С. А. Трун

Елена Сергеевна Трун
Инженер
ООО "Биткоп Групп"
г. Балашиха, пер.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр России" по Московской области
Уполномоченное подразделение кадастрового центра

КВ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№22 июля 2015 г. № 50/015/00-114102

1	Кадастровый номер:	50.21.0060403.5462	2	Лист №1	3	Всего листов: 2
4	Объем кадастрового участка:	50.21.0060403				
5	Пределушка номера:	50.21.0060403.4681	6	Дата вступления в силу государственной кадастровой оценки: 22.06.2015		
8	Кадастровый номер, адрес объекта недвижимого имущества: —					
9	Адрес (полное наименование) Московской область, Ленинский район, Ленинский район, с/пос. поселение Мухоморово, СНТ "Виноградники им. М. Горького" и район стр. Одино					
10	Категория земель: Земли населенного пункта					
11	Разрешенное использование: Многоэтажное строительство, в том числе многоквартирные жилые дома (этажностью)					
12	Площадь: 821 кв. м					
13	Кадастровый номер: 240872.48.000					
14	Составляющие: —					
15	Особые условия: —					
16	Условия аренды: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельными участками 50.21.0060403.5462, 50.21.0060403.5466, 50.21.0060403.5465, 50.21.0060403.5464, 50.21.0060403.5469, 50.21.0060403.5471, 50.21.0060403.5470, 50.21.0060403.5468, 50.21.0060403.5467, 50.21.0060403.5473, 50.21.0060403.5472, 50.21.0060403.5474					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровый номер участка, образованного из земель с кадастровым номером 50.21.0060403.4681: —					
17.4	Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка: —					
18	Характер земель государственной кадастровой оценки (статус земель и земельные участки) (сведения об объекте недвижимости имеют статус временные). Даты вступления в силу кадастровой оценки: 23.06.2015.					
19	Сведения о кадастровых номерах: Единица кадастрового учета, 75-16-20, ООО "Виноградники" (14391), Московская область, с. Виноградники, мкр. 1 Мкр. к. 25, 05.06.2015 г.					

С. А. Тарн

Наименование должности лица (полное наименование должности)	Инициалы	С. А. Тарн
<i>Зем. кадастровый кадастровый</i>		
<i>Олег Сергеевич</i>		

С. А. Тарн

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№22 июля 2015 г. № 50/015/00-114102

1	Кадастровый номер:	50.21.0060403.5462	2	Лист №2	3	Всего листов: 2
4	План (схем, плана) земельного участка					
						
8	Масштаб: 1:100					

С. А. Тарн

Наименование должности лица (полное наименование должности)	Инициалы	С. А. Тарн
<i>Зем. кадастровый кадастровый</i>		
<i>Олег Сергеевич</i>		

С. А. Тарн

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области
(далее - кадастровый центр)

КВ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

22 серия 2025 г. № 502-15/20-104183

1	Кадастровый номер	50:21:0060403:5473	2	Лист №1	3	Всего листов 2
4	Удочеренный кадастровый номер	50:21:0060403				
5	Продольный номер	50:21:0060403:4861	6	Дата выпуска паспорта государственной кадастровой оценки	27.06.2015	
8	Кадастровые номера объектов недвижимого имущества:	---				
9	Адрес (область, муниципальный район, Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Московское, ЦОБ "Канал-инженерный М. Горького", в районе стр. Орлеан)					
10	Кадастровый номер, кадастровый номер участка					
11	Реквизиты кадастрового документа	Муниципальное строительство, в том числе реконструкция жилого дома (строения)				
12	Площадь	2167,11 кв. м				
13	Кадастровая стоимость	3893434,88 руб.				
14	Сведения о правах	---				
15	Особые сведения	---				
16	Сведения об обременении	---				
17	Сведения о смежных участках	17.1 Кадастровые номера смежных с земельным участком 50:21:0060403:5462, 50:21:0060403:5467, 50:21:0060403:5468, 50:21:0060403:5465, 50:21:0060403:5466, 50:21:0060403:5469, 50:21:0060403:5470, 50:21:0060403:5471, 50:21:0060403:5472, 50:21:0060403:5473, 50:21:0060403:5474, 50:21:0060403:5461, 50:21:0060403:5471, 50:21:0060403:5464, 50:21:0060403:5472, 50:21:0060403:5478 17.2 Кадастровый номер преобразованного участка: --- 17.3 Кадастровый номер участка, из которого сформирован земельный участок 50:21:0060403:484 17.4 Кадастровый номер участка, образованного из земельного участка: ---				
18	Сведения об ином государственном кадастре недвижимости (данные о земельном участке и земельном участке, сведения об объекте недвижимости имеют статус архивные, дата введения в действие кадастра недвижимости - 21.06.2020)					
19	Сведения о кадастровом инвентаре	Высвоякина Елена Сергеевна, 75-11-29, ООО "Канал-Грип" (141801), Московская область, с. Виново, пер. 1 Мая, д. 25), 01.06.2015 г.				

И. А. Шереметьев (подпись)	С. А. Тарн (подпись)
-------------------------------	-------------------------

копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
НАЧАЛЬНИК
ВЕРЬЖИНСКИЙ С.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КВ.1

22 серия 2015 г. № 502-15/20-104183

1	Кадастровый номер	50:21:0060403:5473	2	Лист №1	3	Всего листов 2
4	План участка, схема земельного участка					
5	Масштаб 1:300	Условные знаки: ---				

И. А. Шереметьев (подпись)	С. А. Тарн (подпись)
-------------------------------	-------------------------

копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости

**РЕШЕНИЕ**

Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

г. Москва

«23» августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве 09 марта 2007 г. за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, ИНН 7707620354, КПП 775001001, ОКПО 99564127, место нахождения: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№19, в лице Малнина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, настоящим принимает

РЕШЕНИЕ:

1. Об установлении соответствия вида разрешенного использования земельных участков, принадлежащих на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (далее по тексту – «Классификатор»), утвержденному Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Описание земельного участка	Текущий вид разрешенного использования земельного участка	Новый вид разрешенного использования земельного участка, соответствующий Классификатору
1.	50:21:0060403:5457	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 909 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	«маломэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)»	«для индивидуального жилищного строительства»
2.	50:21:0060403:5459	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 898 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	«маломэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)»	«для индивидуального жилищного строительства»
3.	50:21:0060403:5460	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 857 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	«маломэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)»	«для индивидуального жилищного строительства»

ООО «УК Эверест Эссет Менеджмент»
119270, г. Москва, Лужнецкая набережная,
дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19
Тел.: +7 (495) 798-05-98
Факс: +7 (495) 803-26-14
info@everest.ru
www.everest.ru

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Описание земельного участка	Текущий вид разрешенного использования земельного участка	Новый вид разрешенного использования земельного участка, соответствующий Классификатору
4.	50:21:0060403:5461	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 851 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	«малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)»	«для индивидуального жилищного строительства»
5.	50:21:0060403:5462	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 811 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	«малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)»	«для индивидуального жилищного строительства»
6.	50:21:0060403:5463	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 784 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	«малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)»	«для индивидуального жилищного строительства»
7.	50:21:0060403:5464	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 774 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	«малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)»	«для индивидуального жилищного строительства»
8.	50:21:0060403:5465	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 762 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	«малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)»	«для индивидуального жилищного строительства»
9.	50:21:0060403:5466	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 753 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	«малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)»	«для индивидуального жилищного строительства»
10.	50:21:0060403:5468	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 650 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	«малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)»	«для индивидуального жилищного строительства»
11.	50:21:0060403:5470	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 705 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	«малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)»	«для индивидуального жилищного строительства»

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Описание земельного участка	Текущий вид разрешенного использования земельного участка	Новый вид разрешенного использования земельного участка, соответствующий Классификатору
12.	50:21:0060403:5471	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 610 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	о малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	«для индивидуального жилищного строительства»
13.	50:21:0060403:5473	категория земель: земли населенных пунктов, площадь 916 кв.м., адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орлово	о малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	«для индивидуального жилищного строительства»

2. В соответствии с п. 1 настоящего Решения в установленном порядке обеспечить внесение соответствующих сведений о виде использования земельных участков в Единый государственный реестр недвижимости.

Представитель
 ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
 по Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года
 Мильцевой А.В., временно исполняющей обязанности
 нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю.,
 зарегистрированной в реестре за № 4-3069



Р.П. Малинин
 м.п.

Представитель
по доверенности Малгина Р.П.



СОСТАВЛЯЮЩИЕ

Индивидуальный предприниматель _____ (подпись)

Малгина Р.П. _____ (подпись)

Индивидуальный предприниматель _____ (подпись)

Индивидуальный предприниматель _____ (подпись) *mal*

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 АБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛЪ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пузаквицкая, 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.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>Г.Р.Юрьева</p> <p>Полное наименование: Акционерное общество «ЭнергоГарант» Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>Р.С.Луцкиной</p>
---	--





*Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании Свидетельства о заключении брака ПИ-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
Илья Александрович
гражданин России
русский

№ 06, сентября 1986 г.
г. Электросталь, Московская область

II Черкасова
Антонина Викторовна
гражданка России
русская

№ 21, декабря 1986 г.
г. Ногинск, Московская область

заключили брак 10.08.2013
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

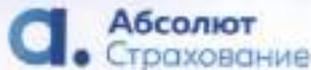
Дата выдачи 10 августа 2013 г.

Руководитель органа
И.С.Глебова

Ш-ИК № 625298







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 967-18-38 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

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 поровну 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, заключаемому 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, заключаемому 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 и 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, заключаемому 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 являлся 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.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

Маслова

(Маслова А.В.)

«12» июля 2019г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
110 (Сто десять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.