

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-115

от 23 октября 2020 года

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

Исполнитель отчета

 **Маслова А.В.**

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	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	9
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	10
1.7. Основные факты и выводы	10
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	35
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	37
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	48
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	49
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	51
5.1. Общие положения	51
5.2. Общие понятия оценки	51
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	51
5.4. Выбор подходов и методов оценки	58
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	60
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	60
6.1.1 Общие положения	60
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	60
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	68
6.3. Согласование результатов оценки	69
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	70
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	82

**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.**

«23» октября 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 115 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 655 +/-9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:150921;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 615 +/-9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:582;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1072 +/-11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:622;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1092 +/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:623;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1264 +/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:631;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 +/-9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 627 +/-9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:391;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 983 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:399;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402.

Оценка проведена по состоянию на 23 октября 2020 г.

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

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации

оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

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

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

9 603 000

(Девять миллионов шестьсот три тысячи) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:150921	655 +/-9	576 000
2	50:15:0071201:582	615 +/-9	541 000
3	50:15:0071201:622	1 072 +/-11	639 000
4	50:15:0071201:623	1 092 +/-12	651 000
5	50:15:0071201:631	1 264 +/-12	753 000
6	50:15:0000000:144962	635,0 +/-9	936 000
7	50:15:0071201:391	627,0 +/-9	924 000
8	50:15:0071201:399	983,0 +/-11	1 449 000
9	50:15:0071201:400	1 076,0 +/-11	1 586 000
10	50:15:0071201:402	1 050,0 +/-11	1 548 000

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



**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 115 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».

Состав оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Состав оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 655 +/-9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:150921	не определена
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 615 +/-9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:582	не определена
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1072 +/-11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:622	не определена
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1092 +/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:623	не определена
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1264 +/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:631	не определена
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962	не определена
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 627 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:391	не определена
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 983 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:399	не определена
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400	не определена
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402	не определена

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:

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **23.10.2020г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **23.10.2020г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- 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 результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;

- ни Заказчик, ни Оценщик, 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;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, 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.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, 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 допущениям, 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	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-I № 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».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	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.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
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 «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
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 № 022-073-005659/20, выдан 15.07.2020 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2020 г. по 22.08.2021 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 № 115 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

23 октября 2020 г.

Номер отчета

РЭМ/20-115

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: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 655 +/-9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:150921;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 615 +/-9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:582;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1072 +/-11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:622;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1092 +/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:623;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1264 +/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:631;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 +/-9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 627 +/-9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:391;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 983 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:399;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400;

• земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402.

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.
50:15:0000000:150921	не применяется	576 000	не используется	576 000
50:15:0071201:582	не применяется	541 000	не используется	541 000
50:15:0071201:622	не применяется	639 000	не используется	639 000
50:15:0071201:623	не применяется	651 000	не используется	651 000
50:15:0071201:631	не применяется	753 000	не используется	753 000
50:15:0000000:144962	не применяется	936 000	не используется	936 000
50:15:0071201:391	не применяется	924 000	не используется	924 000
50:15:0071201:399	не применяется	1 449 000	не используется	1 449 000
50:15:0071201:400	не применяется	1 586 000	не используется	1 586 000
50:15:0071201:402	не применяется	1 548 000	не используется	1 548 000
Итого				9 603 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение 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. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости	Представлено в приложении 2 к настоящему отчету.	Копия
2	Справка о количественных и качественных характеристиках земельных участков	Представлено в приложении 2 к настоящему отчету.	Копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 2, 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

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

денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов 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: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 655 +/-9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:150921;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 615 +/-9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:582;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1072 +/-11 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:622;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1092 +/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:623;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами, общая площадь 1264 +/-12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:631;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 +/-9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 627 +/-9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:391;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 983 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:399;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 +/-11 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402.

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».

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. 3.

Таблица 3.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
Все объекты, указанные в задании на оценку	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, ипотеки и договоров аренды.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения). В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0000000:150921	земли населенных пунктов	застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
50:15:0071201:582	земли населенных пунктов	застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
50:15:0071201:622	земли населенных пунктов	застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
50:15:0071201:623	земли населенных пунктов	застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
50:15:0071201:631	земли населенных пунктов	застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
50:15:0000000:144962	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
50:15:0071201:391	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
50:15:0071201:399	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
50:15:0071201:400	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
50:15:0071201:402	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных факторов, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

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 высокоэтажными 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. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0000000:150921	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка вблизи КП «Купавна Лайф 2»)
50:15:0071201:582	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка вблизи КП «Купавна Лайф 2»)
50:15:0071201:622	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка вблизи КП «Купавна Лайф 2»)
50:15:0071201:623	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка вблизи КП «Купавна Лайф 2»)
50:15:0071201:631	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка вблизи КП «Купавна Лайф 2»)
50:15:0000000:144962	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)
50:15:0071201:391	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)
50:15:0071201:399	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)
50:15:0071201:400	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)
50:15:0071201:402	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 2.

Оцениваемые земельные участки в районе д. Дятловка вблизи коттеджного поселка «Купавна Лайф 2».

Коттеджный поселок «Купавна Лайф 2» - это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой.

Коттеджный посёлок «Купавна Лайф 2» расположен в Балашихинском районе в 14 км от МКАД по Носовихинскому шоссе.

Общая площадь коттеджного поселка составляет 27 Га, разделенный на 256 участков от 6 до 11 соток. Покупая участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в поселке, расположенном в получасе езды на автомобиле до Москвы.

Коттеджный поселок «Купавна Лайф 2» обладает всеми достоинствами поселка комфорт-класса:

- поселок имеет современную архитектурную концепцию, которая задает стиль застройки;
- выгодное местоположение за счет широкого спектра окружающей инфраструктуры г. Железнодорожного и г.о. Балашиха;
- транспортная доступность (строительства скоростной трассы Москва – Ногинск);
- близость к железнодорожной станции Черное;
- охраняемая огороженная территория;

- благоустроенная внутренняя территория с детскими и спортивными площадками;
- гостевой паркинг;
- внутрипоселковые дороги с твердым покрытием;
- организованное внутреннее управление поселком и обслуживание всех коммуникаций Управляющей компанией.

Коммуникации:

- центральная система электроснабжения — 10 кВт/дом;
- газоснабжение;
- внутрипоселковое уличное освещение.

Инфраструктура:

- территория поселка огорожена и охраняема (въезд через КПП со шлагбаумом);
- детские и спортивные площадки;
- гостевая парковка;
- по территории посёлка проложены автомобильные дороги.

Концепция управления посёлком

Каждому будущему жителю предоставлено право принимать участие в развитии общей территории. Для управления посёлком создано Дачное Некоммерческое Партнерство, которое обеспечивает управление строительством внутриплощадочной инфраструктуры и организует техническую эксплуатацию общественной территории и систем инженерно-технического обеспечения.

Фотографии коттеджного поселка «Купавна Лайф 2» представлены ниже (см. фото 1-6).



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.

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

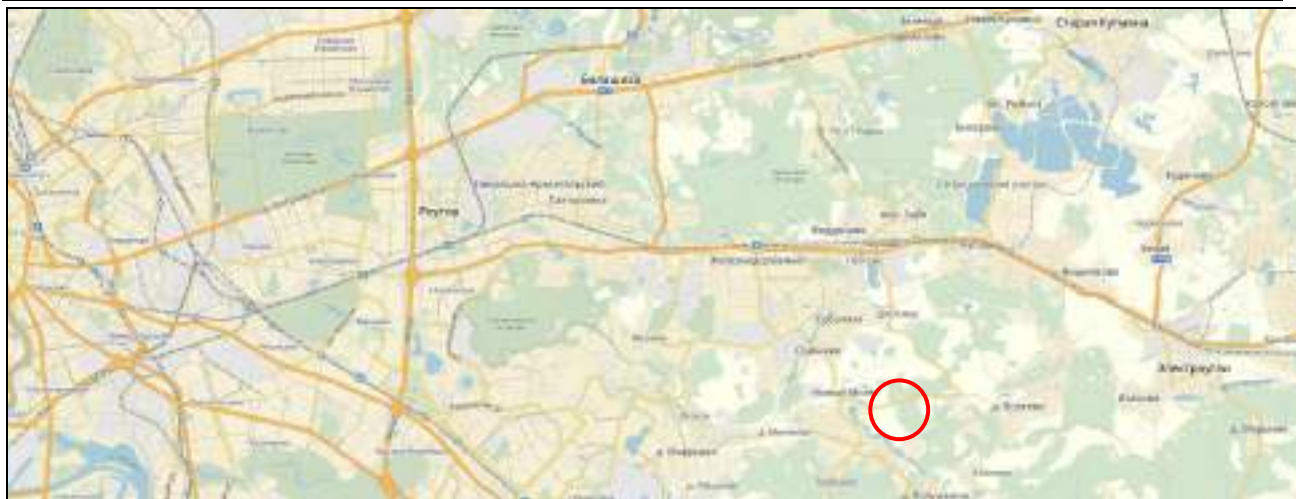


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

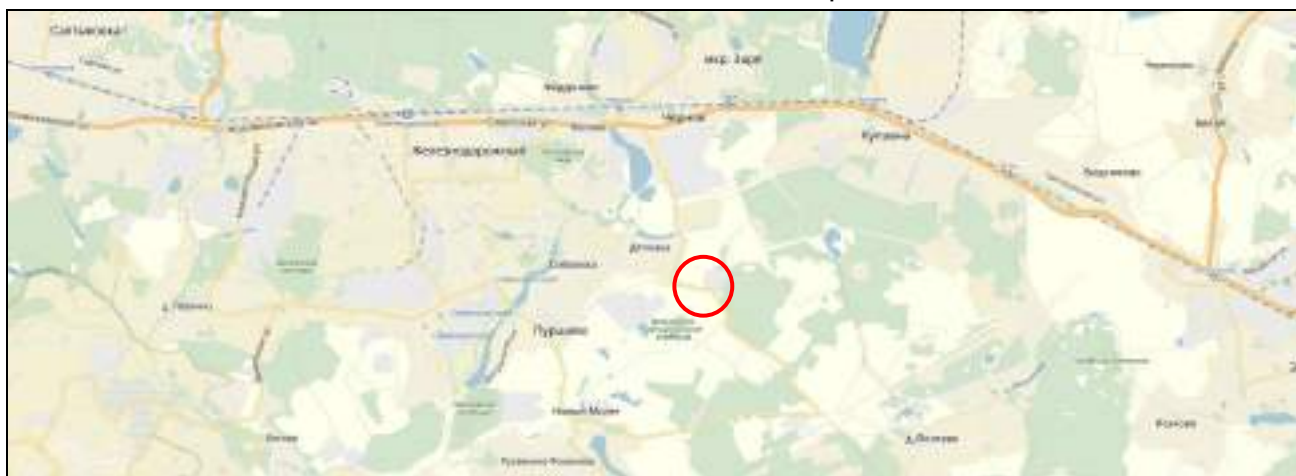


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты, указанные в задании на оценку	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	15 км по Носовихинскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценкаikom документов, представленных в табл. 2.

2. «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.

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

3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.

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

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма	Местоположение внутри поселка	Прочие характеристики
50:15:0000000:150921	655 +/-9	газ и электричество по границе	без сильных перепадов высот	относительно правильная	неудачное расположение (близость к внешнему ограждению, проходят инженерные коммуникации и т.п.)	не презентабельное окружение, вид на складированные контейнеры (первая линия)

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма	Местоположение внутри поселка	Прочие характеристики
50:15:0071201:582	615 +/-9	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	неудачное расположение (близость к внешнему ограждению, проходят инженерные коммуникации и т.п.)	не презентабельное окружение, вид на складированные контейнеры (первая линия)
50:15:0071201:622	1 072 +/-11	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	неудачное расположение (близость к внешнему ограждению, проходят инженерные коммуникации и т.п.)	не презентабельное окружение, вид на канализационную станцию, проходят по территории две канализационных трубы, использовать под застройку можно только 50-45%
50:15:0071201:623	1 092 +/-12	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	неудачное расположение (близость к внешнему ограждению, проходят инженерные коммуникации и т.п.)	не презентабельное окружение, вид на канализационную станцию
50:15:0071201:631	1 264 +/-12	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	неудачное расположение (близость к внешнему ограждению, проходят инженерные коммуникации и т.п.)	не презентабельное окружение, вид на канализационную станцию, проходят по территории две канализационных трубы, использовать под застройку можно только 50-45%
50:15:0000000:144 962	635,0 +/-9	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	хорошее расположение	-
50:15:0071201:391	627,0 +/-9	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	хорошее расположение	-
50:15:0071201:399	983,0 +/-11	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	хорошее расположение	-
50:15:0071201:400	1 076,0 +/-11	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	хорошее расположение	-
50:15:0071201:402	1 050,0 +/-11	нет (электричество, газификация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	относительно правильная	хорошее расположение	-

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

Фотоматериалы Заказчика относительно видовых характеристик (окружения) оцениваемых земельных участков представлены ниже.



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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в задании на оценку	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку	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 объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.
Все объекты, указанные в задании на оценку	в наличии	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 проведении настоящей оценки и подготовке отчета осмотр объектов оценки в период, возможно близкий к дате оценки, оценщиком лично не производился.

Связано это со следующим:

1. По мнению оценщика информации, предоставленной Заказчиком достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость,
2. Земельные участки, представленные к оценке, со слов Заказчика не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости. А именно:

- подлежащие оценке земельные участки, попрежнему относятся к категории земель: земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами;
- оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях застройки индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами не выявлено;
- оцениваемые земельные участки попрежнему располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому предназначению (затопляемость отсутствует);
- существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло (электричество по границе участка, газопровод на участках отсутствует, подключенные водоснабжение и канализация на участке отсутствуют),
- состояние подъездных дорог на оцениваемых земельных участках оценивается как хорошее – (дорога до самого участка). Подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в 2019²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10) В фактически действовавших ценах.

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

² Источник: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-10-2019.pdf>

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.

2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости³

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

Основные экономические и социальные показатели⁴

	I полугодие 2020 г.	В % к I полугодию 2020 г.	Справочно к I полугодю 2019 г. в % к I полугодю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8 ¹⁾	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3 ²⁾	99,7 ²⁾

1) Первая оценка. 2) Оценка.

	Август 2020 г.	В % к		Январь- август- 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.	Справочно		
		августу 2019 г.	июлю 2020 г.		К августу 2019 г. в % к		январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.
					августу 2018 г.	июлю 2019 г.	
Индекс промышленного производства		92,8	102,9	95,5	102,8	102,1	102,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	732,7	104,4	128,4	104,2	103,2	127,9	102,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	446,2	94,8	103,8	93,8	99,8	100,5	101,3
в том числе железнодорожного транспорта	216,5	101,2	103,3	96,0	98,0	100,3	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2939,1	97,3	102,7	94,9	101,1	103,4	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	735,9	81,2	106,5	80,2	100,5 ³⁾	100,7 ³⁾	100,1 ³⁾
Индекс потребительских цен		103,6	100,0	103,0	104,3	99,8	104,9

³ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202020%20мапр.docx>

⁴ Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

	Август 2020 г.	В % к		Январь- август- 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.	Справочно		
		августу 2019 г.	июлю 2020 г.		К августу 2019 г. в % к		январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.
					августу 2018 г.	июлю 2019 г.	
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,2	101,0	94,8	100,3	99,4	106,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8 ⁴⁾	147,6	101,6	120,1	92,9	96,9	94,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,6 ⁴⁾	в 5,1р.	110,1	в 2,5р.	104,8	98,0	103,4
3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.							
4) Предварительные данные.							

	Июль 2020 г.	В % к		Справочно	
		июлю 2019 г.	июню 2020 г.	июль 2019 г. в % к июлю 2018 г.	июню 2019 г.
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ млрд долларов США	43,1	77,2	100,1	82,2	100,3
в том числе:					
экспорт товаров	23,7	70,8	97,9	76,2	97,3
импорт товаров	19,4	86,8	102,8	92,3	105,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	49844	105,7	95,4	105,8	107,7
реальная		102,3	95,1	102,9	103,0

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2020 года.

Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23288,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2020 г. по отношению к ценам II квартала 2019 г. составил 95,9%.

Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48605,8 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2020 г. по отношению к ценам I полугодия 2019 г. составил 98,0%.

В августе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,2%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,4% (в августе 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,5%).

В августе 2020 г. цены на **продовольственные товары** снизились на 0,8% (в августе 2019 г. - на 0,9%).

Цены на **непродовольственные товары** в августе 2020 г. выросли на 0,4% (в августе 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в августе 2020 г. увеличились на 0,4% (в августе 2019 г. - на 0,2%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце августа 2020 г. составила 16795,1 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,4% (с начала года - выросла на 3,5%).

В августе 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 101,7% и 102,9% соответственно.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июле 2020 г. составила 49844 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,7% (в январе-июле 2020 г. - на 5,8%).

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 сентября 2020 г. составила 1835 млн рублей и по сравнению с 1 августа 2020 г. снизилась на 342 млн рублей (15,7%).

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

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 842 млн рублей (45,9%), в 2019 г. - 400 млн рублей (21,8%), в 2018 г. и ранее - 592 млн рублей (32,3%).

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2020 г. составила 5 млн рублей, или 0,3% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Из общего объема задолженности из-за бюджетного недофинансирования 100% приходилось на бюджеты субъектов Российской Федерации, задолженность из федерального бюджета и местных бюджетов отсутствовала. При определении задолженности из федерального бюджета организациями учитываются невыплаченные своевременно средства федерального бюджета, относящиеся, в соответствии с бюджетной классификацией, к статье "оплата труда", а также суммы оплаты труда, предусмотренные за выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за август 2020 г. снизилась на 340 млн рублей (15,7%) и на 1 сентября 2020 г. составила 1830 млн рублей, или 99,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2020 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В июле 2020 г. в общей численности занятого населения 32,0 млн человек, или 45,6% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в июле 2020 г. составило 33,3 млн человек и было больше, чем в июле 2019 г., на 59 тыс. человек, или на 0,2%.

Безработица. В августе 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,4% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,6 млн человек, в том числе 3,4 млн человек получали пособие по безработице.

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

Социально-экономическое положение Московской области⁵.

⁵ Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/8568573>



Выводы и перспективы российской экономики⁶

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что **значительно лучше других** европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения, рост безработицы).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период турбулентности.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, бытовых и продуктовых

⁶ <https://statrilt.ru/downloads/Анализ%202020%20октябрь.docx>

товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики, спроса и цен на нефть и металлы для производства, постепенно снимались ограничительные меры, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности, но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддерживать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.

Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

3. Анализ тенденций рынка

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).

Согласно открытому источнику⁷ аналитики определили стоимость земельных участков в Подмоскowie. Цены актуальны на сентябрь 2020 года. Графические данные по стоимости земельных участков представлены ниже:

Статистика и динамика изменения цен за сентябрь 2020 по Московской области



Изменение за месяц: +223 272 Р, +164,29%

Средняя цена за сотку по удаленности от МКАД

до 10 км	+967 331 Р	+373,00 %
11-40 км	+150 046 Р	+81,23 %
41-60 км	+7 724 Р	+7,61 %
св. 60 км	+1 812 Р	+3,25 %

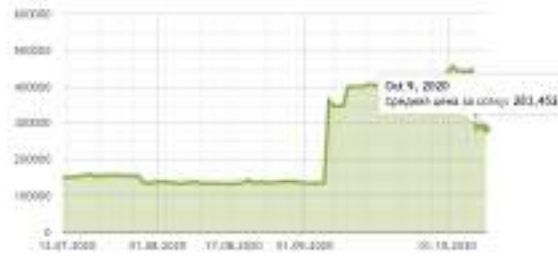
⁷ <http://www.roszem.ru/analytics/>

Далее представлена динамика изменения средней цены за 1 сотку земельного участка в ретроспективе – за период с 01 сентября по 9 октября 2020г:

Статистика изменений средней цены за сотку



Статистика изменений средней цены за сотку



Согласно анализу имеющихся данных можно сделать выводы о том, что на рынке земельных участков Московской области за период с 01.09.2020г по 09.10.2020г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, то она увеличилась с 1 343 до 2 835 руб. за 1 кв.м.

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

В целом тенденции на рынке недвижимости региона, в части рынка земли, по состоянию на период предшествующий дате оценки, положительные и заключаются в росте цен на рынке.

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.

Таблица 11.

Исходные условия локализации объектов анализа

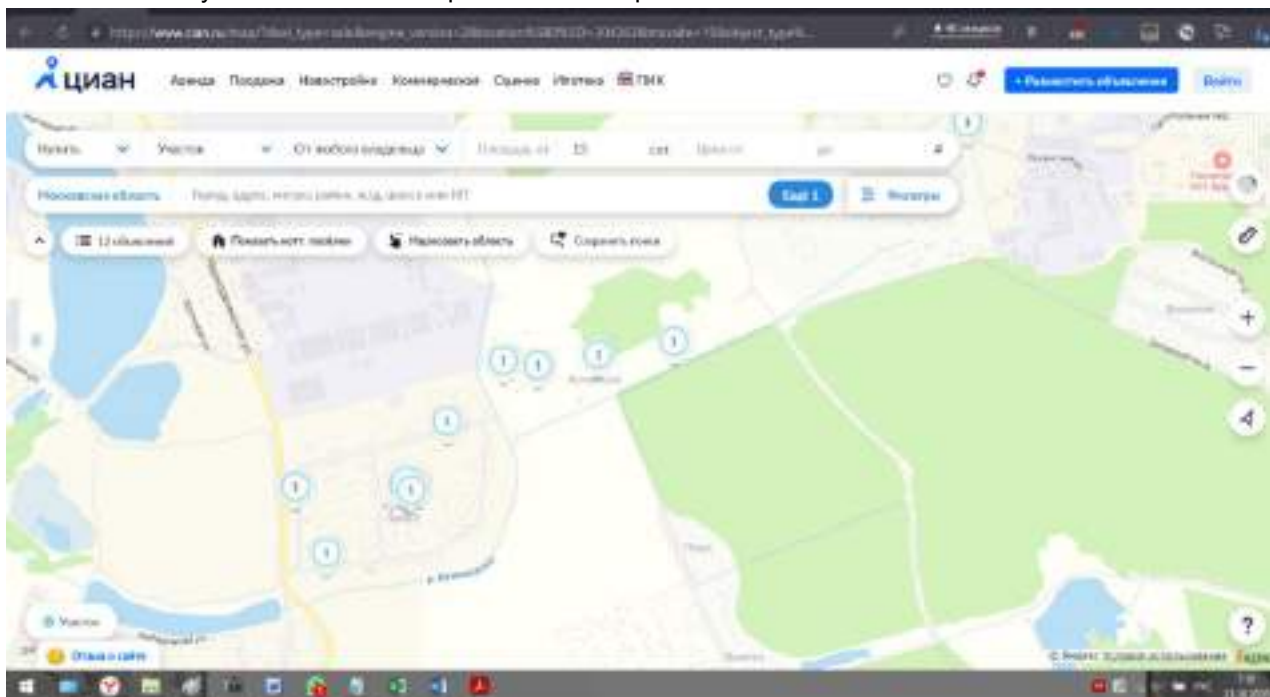
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Балашихинский район, (в районе д. Дятловка вблизи КП «Купавна Лайф 2», КП «Купавушка 2», КП «Купавушка»)
типовая территориальная зона в пределах региона	от 15 до 30 км от МКАД
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	15-18 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	до 1 500 кв.м.
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 11 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт:

- <http://www.cian.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 12 ofert, предложений по продаже земельных участков в соответствии с указанными выше правилами отбора:



Источник: https://www.cian.ru/map/?deal_type=sale&engine_version=2&location%5B0%5D=204263&maxsite=15&object_type%5B0%5D=3&offer_type=suburban&zoom=15¢er=55.74252891281127,38.09006394734467

В качестве объектов анализа рассматривались 9 из них – предложения по продаже свободных земельных участков. Копии рассмотренных предложений по продаже приведены в Приложении к Отчёту.

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 объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 12.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавушка 2"
Объект 2	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавушка 2"
Объект 3	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавушка 2"
Объект 4	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"
Объект 5	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"
Объект 6	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"
Объект 7	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"
Объект 8	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавушка"
Объект 9	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 15 км от МКАД
Объект 2	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 15 км от МКАД
Объект 3	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 18 км от МКАД
Объект 4	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 15 км от МКАД
Объект 5	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 16 км от МКАД
Объект 6	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 16 км от МКАД
Объект 7	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 16 км от МКАД
Объект 8	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 17 км от МКАД
Объект 9	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 15 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	868	газ и электричество по границе	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 2	900	газ и электричество оплачены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 3	760	электричество заведено, газ по границе	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 4	501	газ и электричество оплачены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 5	821	газ и электричество оплачены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 6	600	газ и электричество оплачены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 7	624	газ и электричество оплачены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 8	925	газ и электричество оплачены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 9	821	газ и электричество по границе	без сильных перепадов высот	относительно правильная

Таблица 16.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость	Наличие факторов, понижающих стоимость
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	примыкает к лесу	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	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	1 502 043	1 730
Объект 2	2 000 000	2 222
Объект 3	1 850 000	2 434
Объект 4	1 790 000	3 573
Объект 5	3 000 000	3 654
Объект 6	2 199 990	3 667
Объект 7	2 300 000	3 686
Объект 8	3 500 000	3 784
Объект 9	3 150 000	3 837
	мин	1 730
	макс	3 837
	среднее	3 176
	медиана	3 654
	стандартное отклонение	810

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 1 730 руб./кв. м до 3 837 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

При проведении настоящей оценки 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 целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». 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) 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 фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	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
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется. 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, Балашихинский район (в районе д. Дятловка вблизи КП «Купавна Лайф 2») Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2») Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавушка 2») Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавушка»)	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.
- типовая территориальная зона в пределах региона	от 15 до 30 км от МКАД	от 15 до 30 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	15 км по Носовихинскому шоссе	15-18 км по Носовихинскому или Горьковскому шоссе	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.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 615,0 до 1 264,0 (группа площадей «до 1 500 кв.м.»)	от 501,0 до 925,0	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	газ и электричество по границе	газ и электричество по границе; газ и электричество оплачены; электричество заведено, газ по границе	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.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	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.
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	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
Экономические характеристики				сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется.
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора 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 данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых 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.
- вид с участка	на окружающие дома; на складированные контейнеры (первая линия); на канализационную станцию	на окружающие дома	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.
- наличие расположенных рядом объектов, понижающих стоимость	нет; складированные контейнеры; канализационная станция	нет	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.
- наличие расположенных рядом объектов, повышающих стоимость	нет	нет; примыкание к лесу	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.

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);
- на коммуникации;
- другие характеристики (вид с участка);
- другие характеристики (наличие расположенных рядом объектов, понижающих стоимость);
- другие характеристики (наличие расположенных рядом объектов, повышающих стоимость).

При этом исследование влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть осуществлено в связи с ограниченным количеством рассмотренных 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 различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,85	0,84
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,73	0,76	0,75
Земельные участки под офисно – торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,77	0,80	0,79
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)			
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
Земельные участки под объекты рекреации			
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	0,75	0,78	0,76
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,78	0,77

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 72-74.

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

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

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

иные условия).

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

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

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

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты исследований, посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

По данным, представленным в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости находятся в следующих диапазонах (табл. 23).

Таблица 23.

Значения величины поправки на уторговывание 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	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, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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.

2.6.1. Исследования, представленные 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. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,51	0,47	0,54
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,58	0,64

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,48	0,44	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,78	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,70	0,66	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,50	0,46	0,55

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. 81.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. (см. табл. 25)

Таблица 25.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России					
Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. 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 различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

В табл. 26 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.**

Таблица 26.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах (с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках)

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%
Э	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
Г	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-6%	0%	-18%	-14%	-14%	-25%
Э, Г	34%	16%	16%	22%	0%	5%	5%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	10%	16%	16%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%
Э	15%	0%	-1%	3%	-13%	-9%	-10%	-21%
Г	15%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-3%	-4%	0%	-16%	-12%	-13%	-24%
Э, Г	32%	15%	15%	19%	0%	4%	3%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	14%	-4%	0%	-1%	-13%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	11%	15%	-3%	1%	0%	-12%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	42%	27%	27%	32%	11%	15%	14%	0%
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	14%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-8%	-25%	-21%	-21%	-33%
Э	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
Г	16%	0%	0%	6%	-14%	-8%	-8%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	9%	-6%	-6%	0%	-19%	-14%	-14%	-27%
Э, Г	34%	16%	16%	23%	0%	6%	6%	-8%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	9%	9%	16%	-6%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	9%	16%	16%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 183-185.

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.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год; Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 27, 28.

Таблица 27.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под индустриальную застройку), усредненные данные по России

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,30
		1,25

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 155.

Таблица 28.

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа
(для земельных участков под объекты рекреации), усредненные данные по России**

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,21	1,26	1,23

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торге. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 155.

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, понижающим стоимость.

Вид с участка

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида, открывающегося с участка, на его стоимость (табл.29).

Таблица 29.

**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от вида,
открывающегося с участка**

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,23	1,14
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,06	1,39	1,22

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2308-na-konfiguratsiyu-formu-relief-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

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 различного назначения, в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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	1,13	1,36	1,24
---	------	------	------

Для земельных участков под объекты рекреации

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	1,15	1,37	1,26
---	------	------	------

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и

Близость к объектам, понижающим стоимость

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, понижающим стоимость.

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 различного назначения, в зависимости от близости к объектам, понижающим стоимость, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

0,66 0,86 0,76

Для земельных участков под объекты рекреации

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

0,65 0,84 0,74

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. 254.

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.

1. На рынке земельных участков Московской области за период с 01.09.2020г по 09.10.2020г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, то она увеличилась с 1 343 до 2 835 руб. за 1 кв.м.
2. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
3. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
4. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 2 месяцев.

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 оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, разрешенное использование – **для застройки индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами**.

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 «индивидуальное жилищное строительство», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях 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. 32.

Таблица 32.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с застройкой индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами	Деятельность, не связанная с застройкой индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
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 застройки индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами).

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)».

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

- метод сравнения продаж;

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

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

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

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по

расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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 проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 33.

Таблица 33.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами.	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия финансирования и условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется. В рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать нецелесообразно	
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 нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка 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 нецелесообразно	
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 нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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. Учитывая рекомендуемое на практике количество аналогов (не менее 3х), а также принцип замещения⁸, Оценщик использовал аналоги с минимальной удельной ценой предложения.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемые в дальнейших расчетах, представлены в табл. 34.

⁸ **Принцип замещения** означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность такой же полезности.

Таблица 34.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа, кв. м	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа, кв. м	Коммуникации	Другие характеристики
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	1 502 043	868	1 730	газ и электричество по границе	нет
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	2 000 000	900	2 222	газ и электричество оплачены	нет
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	1 850 000	760	2 434	электричество заведено, газ по границе	примыкает к лесу

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

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.;

$S_{об.}$ - 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 улучшений в виде водоемов, рек и т.д.;
- наличие ухудшающих характеристик (видовые характеристики (окружение)).

Сравнение объекта (объектов) и объектов-аналогов представлено в табл. 35.

Таблица 35.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата 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	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка вблизи КП «Купавна Лайф 2»)	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавушка 2»)	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавушка 2»)	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавушка 2»)	Отличия незначительные, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах региона	от 15 до 30 км от МКАД	от 15 до 30 км от МКАД	от 15 до 30 км от МКАД	от 15 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	15 км по Носовихинскому шоссе	15 км по Носовихинскому шоссе	15 км по Горьковскому шоссе	18 км по Горьковскому шоссе	Отличия незначительные, корректировка не проводилась
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 615,0 до 1 264,0	868	900	760	Отличия незначительные, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций	газ и электричество по границе	газ и электричество по границе	газ и электричество оплачены	электричество заведено, газ по границе	Отличия существенные, вводится поправка на коммуникации
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Результаты сравнения
	на окружающие дома; на складированные контейнеры (первая линия); на канализационную станцию	на окружающие дома	на окружающие дома	на окружающие дома	Отличия существенные, вводится поправка
- вид с участка	нет;				
- наличие расположенных рядом объектов, понижающих стоимость	складированные контейнеры; канализационная станция	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится поправка
- наличие расположенных рядом объектов, повышающих стоимость	нет	нет	нет	примыкание к лесу	Отличия существенные, вводится поправка

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 35 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- на коммуникации;
- другие характеристики (вид с участка);
- другие характеристики (наличие расположенных рядом объектов, понижающих стоимость);
- другие характеристики (наличие расположенных рядом объектов, повышающих стоимость).

Описание проведенных корректировок.

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

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

По данным, представленным в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости находятся в следующих диапазонах (табл. 36).

Таблица 36.

Значения величины поправки на уторговывание 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	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, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

В настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторговывание, принято равным максимальному значению при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13%, учитывая большое количество предложений по продаже земельных участков в районе расположения объектов оценки.

Поправка на вид с участка.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида, открывающегося с участка, на его стоимость (табл.37).

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от вида, открывающегося с участка

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,23	1,14
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,06	1,39	1,22

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2308-na-konfiguratsiyu-formu-relief-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

В соответствии с вышеприведенной таблицей для участков, с которых открывается непрезентабельный вид (на складированные контейнеры или на очистную станцию), применялась корректировка, определённая следующим образом:

$$(1 / 1,14 - 1) * 100\% = -12,28\%.$$

Поправка на другие характеристики (наличие расположенных рядом объектов, повышающих стоимость).

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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	1,13	1,36	1,24
Для земельных участков под объекты рекреации			
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	1,15	1,37	1,26

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.

Оцениваются участки, не имеющие поблизости объектов, повышающих стоимость, поэтому к аналогу №3, примыкающему к лесу, применялась корректировка в размере $(1 / 1,24 - 1) * 100\% = -19,35\%$.

Поправка на другие характеристики (наличие расположенных рядом объектов, понижающих стоимость).

Расположение части оцениваемых участков вблизи канализационной станции и складированных объектов сопоставимо с местоположением рядом с производственной зоной населенного пункта. Ниже приведены коэффициенты местоположения в населённом пункте (табл.39).

Таблица 39.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от местоположения внутри населенного пункта

Ценовая зона	1	2	3	4
верхняя граница	1,22	1,14	1,02	0,52
Среднее значение	1,00	0,91	0,74	0,34
нижняя граница	0,80	0,70	0,49	0,17

1. Административный центр посёлка

Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, плотностью застройки территории.

2. Зоны многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки посёлка

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

3. Зоны индивидуальной жилой застройки посёлка

Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

4. Производственно-складские зоны посёлка

Характеризуются застройкой промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

Источник. 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2315-na-mestopolozenie-zemelnikh-uchastkov-v-posjolках-gorodskogo-tipa-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Участки, расположенные на 1-й линии от складированных контейнеров, по мнению Оценщика, могут быть приравнены к местоположению на границе производственно-складской зоны посёлка. Поскольку коэффициент местоположения на границе производственно-складской зоны не приведен в табл.39, Оценщик рассчитал его самостоятельно как среднее геометрическое между соседними коэффициентами: $(0,74 * 0,34)^{1/2} = 0,5016$.

Таким образом, к участкам, расположенным на 1-й линии от складированных контейнеров, следует применять корректировку ко всем аналогам в размере $(0,5016 / 0,74 - 1) * 100\% = -32,22\%$.

Участки, расположенным вблизи канализационной станции, по мнению Оценщика, могут быть приравнены к местоположению в производственно-складской зоне посёлка, поэтому при определении их стоимости к аналогам применялась корректировка в размере $(0,34 / 0,74 - 1) * 100\% = -54,05\%$.

Поправка на наличие коммуникаций.

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

В табл. 40 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.**

Таблица 40.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах (с учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках)

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%

Примечание: Э – электроэнергия; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Комм – коммуникационные связи.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 183-185.

Поскольку оцениваются участки без коммуникаций, к аналогу №2 с подключенными электричеством и газоснабжением применялась корректировка в размере -25%, а к аналогу №3 с подключенным электричеством – корректировка -13% в соответствии с вышеприведенной табл.40.

Отказ от применения поправки на возможность застройки.

В табл.41 представлены земельные участки и их индивидуальные особенности, которые могут влиять на возможность застройки.

Таблица 41.

Земельные участки и их индивидуальные особенности

Кадастровый (или условный) номер	Индивидуальная особенность
50:15:0071201:622	по территории участка проходят две канализационных трубы, использовать под застройку можно только 50-45%
50:15:0071201:631	по территории участка проходят две канализационных трубы, использовать под застройку можно только 50-45%

Источник: 1. Данные заказчика.

Согласно статье 23 Земельного Кодекса РФ в отношении земельного участка возможно установление сервитута (публичного или частного) - право ограниченного пользования земельным участком, принадлежащего собственнику.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ «Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения (владельцев ЗУ), без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний».

Основываясь на п. 2 ст. 23 ЗК РФ, можно констатировать, что у владельцев земельных участков под строительство домов в коттеджном поселке есть право на установление публичного или частного сервитута, поскольку в силу месторасположения коммуникаций на земельных участках

представленных в табл.36 они не имеют возможность использовать всю площадь участков по прямому назначению – для застройки.

Вместе с тем, согласно СНиП 30-02-97, допустимый процент, который может занимать жилое строение от участка - не более 30%, поэтому тот факт, что может быть построено только 50-45% от участка, не учитывался. Наличие канализационных труб, проходящих под участком, по мнению Оценщика, имеет ту же степень влияния на стоимость, как расположение рядом канализационной станции и относится к факторам, существенно снижающим стоимость участка. Корректировка на близость к объектам, понижающим стоимость, применена ко всем перечисленным в табл.40 участкам, поэтому дополнительно корректировка на прохождение канализационных труб под участками не проводилась.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки представлены в табл.42-44

Таблица 42.

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов
для объектов оценки с хорошим расположением**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв. м	868	900	760
Цена, руб.	1 502 043	2 000 000	1 850 000
Удельная цена, руб./кв.м.	1 730	2 222	2 434
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-13	-13	-13
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1 505	1 933	2 118
Поправка на наличие рядом объектов, повышающих стоимость, %	0,00	0,00	-19,35
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1 505	1 933	1 708
Поправка на коммуникации, %	0,00	-25,00	-13,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1 505	1 450	1 486

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 43.

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов
для объектов с неудачным расположением**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв. м	868	900	760
Цена, руб.	1 502 043	2 000 000	1 850 000
Удельная цена, руб./кв.м.	1 730	2 222	2 434
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-13	-13	-13
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1 505	1 933	2 118
Поправка на наличие рядом объектов, повышающих стоимость, %	0,00	0,00	-19,35
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1 505	1 933	1 708
Поправка на коммуникации, %	0,00	-25,00	-13,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1505	1450	1486
Поправка на непрезентабельный вид, %	-12,28	-12,28	-12,28
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1 320	1 272	1 304
Поправка на расположенные рядом объекты, понижающие стоимость, %	-32,22	-32,22	-32,22
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	895	862	884

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 44.

**Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки
с видом на канализационную станцию, а так же с проходящими под участком трубами канализации**

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, кв. м	868	900	760
Цена, руб.	1 502 043	2 000 000	1 850 000
Удельная цена, руб./кв.м.	1 730	2 222	2 434
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-13	-13	-13
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1 505	1 933	2 118

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка на наличие рядом объектов, повышающих стоимость, %	0,00	0,00	-19,35
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1 505	1 933	1 708
Поправка на коммуникации, %	0,00	-25,00	-13,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1505	1450	1486
Поправка на непрезентабельный вид, %	-12,28	-12,28	-12,28
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	1 320	1 272	1 304
Поправка на расположенные рядом объекты, понижающие стоимость, %	-54,05	-54,05	-54,05
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	607	584	599

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. 45 - 47.

Таблица 45.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки с хорошим местоположением

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	1 730	2 222	2 434
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 505	1 450	1 486
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	225	772	948
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 945		
Веса	0,1157	0,3969	0,4874
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	1 474		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 46.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки с неудачным расположением

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	1 730	2 222	2 434
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	895	862	884
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	835	1 360	1 550
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 745		
Веса	0,2230	0,3632	0,4139
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	879		

Таблица 47.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки с видом на канализационную станцию, а так же с проходящими под участком трубами канализации

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	1 730	2 222	2 434
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	607	584	599
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 123	1 638	1 835
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 596		
Веса	0,2443	0,3564	0,3993
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	596		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость оцениваемого участка, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0000000:150921	655 +/-9	655,0	879	576 000
2	50:15:0071201:582	615 +/-9	615,0	879	541 000
3	50:15:0071201:622	1 072 +/-11	1 072,0	596	639 000
4	50:15:0071201:623	1 092 +/-12	1 092,0	596	651 000
5	50:15:0071201:631	1 264 +/-12	1 264,0	596	753 000
6	50:15:0000000:144962	635,0 +/-9	635,0	1 474	936 000
7	50:15:0071201:391	627,0 +/-9	627,0	1 474	924 000
8	50:15:0071201:399	983,0 +/-11	983,0	1 474	1 449 000
9	50:15:0071201:400	1 076,0 +/-11	1 076,0	1 474	1 586 000
10	50:15:0071201:402	1 050,0 +/-11	1 050,0	1 474	1 548 000
Итого					9 603 000

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 представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

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

9 603 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:150921	655 +/-9	576 000
2	50:15:0071201:582	615 +/-9	541 000
3	50:15:0071201:622	1 072 +/-11	639 000
4	50:15:0071201:623	1 092 +/-12	651 000
5	50:15:0071201:631	1 264 +/-12	753 000
6	50:15:0000000:144962	635,0 +/-9	936 000
7	50:15:0071201:391	627,0 +/-9	924 000
8	50:15:0071201:399	983,0 +/-11	1 449 000
9	50:15:0071201:400	1 076,0 +/-11	1 586 000
10	50:15:0071201:402	1 050,0 +/-11	1 548 000

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:

9 603 000

*(Девять миллионов шестьсот три тысячи)
рублей,*

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:150921	655 +/-9	576 000
2	50:15:0071201:582	615 +/-9	541 000
3	50:15:0071201:622	1 072 +/-11	639 000
4	50:15:0071201:623	1 092 +/-12	651 000
5	50:15:0071201:631	1 264 +/-12	753 000
6	50:15:0000000:144962	635,0 +/-9	936 000
7	50:15:0071201:391	627,0 +/-9	924 000
8	50:15:0071201:399	983,0 +/-11	1 449 000
9	50:15:0071201:400	1 076,0 +/-11	1 586 000
10	50:15:0071201:402	1 050,0 +/-11	1 548 000

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

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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 ПОДХОДОМ

1. <https://www.cian.ru/sale/suburban/239242021/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Участок, 8,68 сот. в посёлке «Купавушка 2»" (Plot, 8.68 acres in the settlement 'Kupavushka 2'). The location is described as "Московская область, Балашиха, районской округ, Купавушка коттеджный посёлок, 13 км от МКАД" (Moscow region, Balashikha, district district, Kupavushka cottage settlement, 13 km from the MCA). The price is listed as 1 502 043 Р. The contact number is +7 983 666-19-17. The listing is from the company "ГК Астерра".

The main image shows a large plot of land with a road and some buildings in the background. Below the main image, there are several smaller images showing different views of the plot and surrounding area.

The text on the page describes the plot as being in the "КП Купавушка 2" (Kupavushka 2) settlement. It mentions that the plot is 8.68 acres and is located in a residential area. The text also mentions that the plot is suitable for building a house or a small business.

Below the main text, there is a table with the following information:

Класс	Объектов	В продаже	Куплено	Строится
Эконом	2	2	0	0

At the bottom of the page, there is a section titled "Общая информация" (General information) with a link to "Получить телефон" (Get phone number).

2. <https://www.cian.ru/sale/suburban/228183566/>

Участок, 9 сот.
Московская область, Балашиха городской округ, Кутавицкая коттеджный поселок, 2 кв. сотки
Направление: 40 м. от трассы
Барьерное шоссе, 15 км от МКАД. Населенное шоссе, 17 км от МКАД

2 000 000 Р + 100 000 Р ком.
Скидка на ипотеку от 100 000 Р

+7 916 307-11-75
Помощь в покупке, ипотека, оформление документов, регистрация в Росреестре

Ирина Лисаченко
101 балл
3,0 ★★★★★ 2 отзыва
Стаж работы: 2007 года
Стаж в агентстве

9 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Продается земельный участок в коттеджном поселке для ИЖС Кутавицкой 2. Поселок расположен в 15 км от МКАД и в 4 км от г. Железнодорожный, от станции Заря 20 минут на машине, в окружении лесного массива и водоемов. Ближайшая от Московского добираться также на Новогинском шоссе через участок установлен забор. Сабетанность. Хороший торг. реальному покупателю. ПАКЕТ КОММУНИКАЦИЙ (электричество, газ, вода, канализация, интернет).

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 916 307-11-75
Помощь в покупке, ипотека, оформление документов, регистрация в Росреестре

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать недвижимость.
[Поставить цену](#)

3. <https://www.cian.ru/sale/suburban/227937388/>

Участок, 7,6 сот. в посёлке «Купавушка 2»

Московская область, Балашиха городской округ, Купавушка коттеджный посёлок, 114. На карте

Новоселово: 30 мин. на транспорте

Новоселовская дзюра, 20 км от МКАД, Горьковское шоссе, 18 км от МКАД

1 850 000 Р + 340 475 в год

+7 903 121-57-42

Помогите, купить, продать недвижимость быстрее! Мы знаем, как это сделать

Гарант плюс
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
Есть 11 объектов

7,6 сот.
Площадь

Дачное некоммерческое партнерство
Статус земли

Земельный участок в ДНТ Купавушка 2, под индивидуальную жилую застройку. Участок расположен у леса, в собственности, 1 взрослый собственник, участок стоит на кадастровом учете, границы определены, не оспариваются. Электроснабжение заведено на участок и оплачено, газ идет по границе участка. Можно приобрести участок до 15 соток.

Участок находится в посёлке «Купавушка 2»

Класс	Объектов	В продаже	Продано	Строится
Эконом	2	3	0	0

Наиболее свежая информация находится в владельцы объявлений.

[Позвонить телефону](#)

Помощь риэлтора
Профессиональный риэлтор поможет купить или продать недвижимость.

4. <https://www.cian.ru/sale/suburban/204752511/>

Участок, 5 сот.
Московская область, Балашиха городской округ, Черное Древоцкое, ул. Черное Древоцкое, 109 (на карте)
Населенная зона, 15 км от МКАД

1 790 000 Р
+7 985 693-90-68
ID 798073
Есть 3 объекта

5 сот.
Площадь

Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

Предлагаю участок по 500 сотки в коттеджном поселке Кузнецкий. Участок находится недалеко от дачной застройки. Номер участка 111 (11). Выгодное местоположение за счет широкого спектра окружающей инфраструктуры. Железнодорожная станция Черное Древоцкое. Транспортная доступность (строительство скоростной трассы Москва-Ногинск), близость к железнодорожной станции Черное Древоцкое. Огороженная охраняемая территория. Благоустроенная внутренняя территория с дорожками и спортивными площадками, гостевой паркинг. Внутреннее освещение дорог - асфальтовая крошка, организованное внутреннее управление поселком и обслуживание всех коммуникаций Управляющей компанией.

Коммуникации:
Центральная система электроснабжения 10-15 кВт;
Система газоснабжения;
внутреннее освещение.

Статус: собственность ИЖС.
В собственности прописка.

5. <https://www.cian.ru/sale/suburban/236141031/>

Участок, 8,21 сот.
 Московская область, Балашиха городской округ, Kupala Life 2 коттеджный поселок. По плану
 № Носовицкая улица, 16 км от МКАД

3 000 000 Р (300 000 000 руб.)
 +7 495 505-50-51

Вид:
 МИЗ/Ъ - Офис в Истринском районе
 Агентство недвижимости
 По расчету: 3000 руб.
 Зап. 67 объектов

8,21 сот. Участок поселений
 Площадь Статус земли

Коттеджный поселок "Kupala Life 2" это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, рядом столица, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой. Поселок располагается у лесного массива в 4-х км. от города Истринского. Территория поселка огорожена и охраняется. Въезд через КПП со шлагбаумом, транспортная доступность остротельства скоростной трассы Москва - Истринск, близость к железнодорожной станции Истринская. Благоустроенная внутренняя территория с детскими и спортивными площадками, гостевой парковкой. Участок правильной формы, огорожен. Канализационное электричество, магистральный газ. Соседи иностранцы. Заехать, с удовольствием покажем объект в удобное Вам время, расскажем все подробности. Объект проверен и рекомендован МИЗ/Ъ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 495 505-50-51
 Показывать, покупать, продавать и сдавать объявления на ЦИАН

Помощь риэлтора
 Профессиональный риэлтор поможет купить или продать недвижимость

6. <https://www.cian.ru/sale/suburban/228817699/>

Участок, 6 сот.
Московская область Балашихинский округ, Кутавка Лайб 2 коттеджный поселок, 100 кв.м
Населенный пункт, 1.6 км от МКАД

2 199 990 Р
+7 495 649-86-38

Городской Центр Недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Есть 500 объектов

6 сот.
Площадь
Индивидуальное жилищное строительство
Статус земли

30x60 м. Продам участок 6 соток в КТ "Кутавка Лайб 2" в 1.6 км от МКАД по Населенному п. Участок правильной прямоугольной формы, сухой, открытый. Электричество и магистральный газ по границе. Вся инфраструктура. Малозастроенный в 20 мин. на авто. Рядом гипермаркет ПЕТРО, в 1 км ж/д станция Черное. Большинство соседей построились и живут постоянно. На территории коттеджного поселка своя зона отдыха с детской площадкой, охрана на въезде. Цена: 21 999 990 руб.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 495 649-86-38
Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать недвижимость
Помощь риэлтора

7. <https://www.cian.ru/sale/suburban/238889877/>

Участок, 6,24 сот.
Московская область Балашиха городской округ, Черное дарение, ул. Черномышевская 325-111-1111
Носовицкая дз. 1,8 км от МКАД

2 300 000 Р (300 000 руб/сот)
Свяжитесь со специалистом CИАН
+7 495 505-50-51
Позвоните, чтобы узнать все детали объявления из CИАН. Хотите увидеть объект?

МИЭЛЬ - Офис в Истринском районе
Адрес: Истринский район, д. 11
Площадь: 1000 кв.м
Эта 67 объектов

6,24 сот. Участок поселений
Площадь: 6,24 сот. Статус: земельный

Коттеджный поселок "Кутавна Life 2" это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи. Удобная транспортная доступность и многофункциональная окружающая инфраструктура. Поселок расположен у лесного массива, с озером и прекрасным лесным пляжем, в 2-х км от г. Истринского. Территория поселка огорожена и охраняется. Хорошая транспортная доступность строительства скоростной трассы Москва-Ногинск до станции "Черное 15 мин пешком". Благоустроенная внутренняя территория с детскими и спортивными площадками, пешеходный паркинг. Выезд через КПП со штрафбумажки, участок недалеко от КПП на главной улице, правильной формы, есть возможность увеличить участок дополнительно на 6 сот. земли. Коммунальные, электричество, магистральный газ (все оплачено). В подарок оригинал лицензионного проекта дома со всеми сметами, расчетами и подготовкой на регистрацию, а так же проект гостевого дома с сауной. Соседи построены. Звоните, с удовольствием расскажем в удобное Вам время, расскажем все подробности. Объект проверен и рекомендован МИЭЛЬ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 495 505-50-51
Позвоните, чтобы узнать все детали объявления из CИАН.

8. <https://www.cian.ru/sale/suburban/207403928/>

Участок, 9,25 сот.
 Московская область, Балашиха городской округ, Купавино подмосковный поселок, 191. На фото
 → Носовская дорога, 17 км от МКАД

3 500 000 Р
 +7 915 042-69-93
 Показать полную историю изменений объявления и историю просмотров
 Написать сообщение

Собственник
 ID: 36133001

9.25 сот.
 Площадь
Дачное некоммерческое партнерство
 Статус земли

Продать земельный участок номер 171 (на фото) 9,25 соток в КП "Купавино" 3-й очереди, заезд со стороны ул. Яковлева пер. Купавино (не путать с "Купавино 2", у которой заезд рядом с д. Дятловка). Городской округ Балашиха, по Носовскому шоссе в 15 км от МКАД, в 20 мин. пешком от ж/д станции Купавино в 5 мин. пешком вся инфраструктура городского мкр. Купавино (школа, д/сад, магазин, рынок, поликлиника и т.д.). Участок прямоугольной формы 125 на 37 метров, расположен в самом высоком месте поселка, сухой, крайняя линия от поля, напорная нет соседней. Коммунальные: электричество 15 кВт и газ опломбированы и выходят в сторону. Канализация уже подведена. В поселке: охрана, интернет, вывоз мусора, обслуживание участка, дороги, тротуары. Рядом еще продаю соседний участок 9,25 соток (номер 172).

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 915 042-69-93
 Показать полную историю изменений объявления и историю просмотров

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость
 Обсудить сделку

9. <https://www.cian.ru/sale/suburban/215443603/>

Участок, 8,21 сот. в посёлке «Купавна Life 2»
 Московская область, Балашиха городской округ, Купавна Life 2 коттеджный посёлок. На карте
 Носовинское шоссе, 15 км от МКАД

3 150 000 Р 303 678 кв.м
 Ссылка на спецификацию земли
+7 495 505-50-51
 Показать/скрыть описание недвижимости (только для зарегистрированных пользователей)
 МИЗ/Ъ - Офис в Железнодорожном
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2003 года
 Сдел 67 объектов

8,21 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь Статус земли

Коттеджный посёлок Купавна Life 2 это идеальное место для загородного жилья для себя и своей семьи, рядом школы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой. Посёлок располагается у лесного массива в 4-х км. от с. Железнодорожного. Территория посёлка огорожена и охраняется. Въезд через КПП со шлагбаумом, транспортная доступность (строительство скоростной трассы Москва - Нагоя), близость к железнодорожной станции Черёмух. Благоустроенная внутренняя территория с детскими и спортивными площадками, пешеходной парковой. Участок 8,21 сотки сухой, правильной формы, огорожен, коммуникации: электричество, магистральный газ в ближайшей перспективе. Соседи построены.

Участок находится в посёлке «Купавна Life 2»

Класс:	Объектов:	В продаже:	Куплено:	Строится:
Комфорт:	1	1	0	0

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

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

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел I
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 15.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 15.10.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I :	Всего разделов: _____
15.10.2020 № 99/2020/354424136			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:150921	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.11.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха	
Площадь:		655 +/- 9 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1820395.65	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0000000:131085	
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел I
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I :	Всего разделов: _____
15.10.2020 № 99/2020/354424136			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:150921	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами	
Сведения о кадастровом инженере:		Манджиева Мария Александровна №77-15-98, ООО "БизнесГарант"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Итого объектов недвижимости: _____			
Лист № _____	Рейс № _____	Всего листов рейса № _____	Всего рейсов: _____
15.10.2020 № 90/2020/354424136		Кадстровый номер: 50:15:001000:150921	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о приватизации и (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством поземельного права или государственной власти или органов местного самоуправления на основании государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, нежилого жилого здания или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы по основанию решения об изъятии земельного участка и (или) разграничении на него объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:04(7120) 032. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные исследования». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования) «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Михайлова Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		полное	
		инициалы, фамилия	

Выявлена из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Системы в трех островных архипелагах

Земельный участок				
(по адресу земельного участка)				
Лист №	Рисунка 2	Всего листов рисунка 2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
15.10.2024 № 99-2024/354424134				
Кадастровый номер		50:15-0000000:150421		
1. Правообладатель (правообладатели)		Закртый акционерный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Доля в собственности, № 50:15.0000000:150421-50/15-2011-2 от 01.12.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Долгосрочное управление, объект		
вид:		01.12.2017		
дата государственной регистрации:		50:15-0000000:150421-50/15-2017-1		
номер государственной регистрации:		с 07.09.2012 по 30.11.2025		
примечание, на котором установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", Д.У. Закрытым акционерным инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" (ИНН: 7708164153.		
3. 3.1.1.		Правом долгосрочного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011 г., зарегистрирована ФСО РФ Росстат от 06.12.2011 № М2271		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		законом о государственной регистрации.		
4. Договоры участия в долевой собственности:		не зарегистрировано		
5. Заявления в суд об истребовании права требования:		данные отсутствуют		
6. Сведения о наложении ареста на зарегистрированный право:		данные отсутствуют		
7. Сведения о наложении ареста на объект недвижимости для государственного и муниципального нужд:		данные отсутствуют		
8. Сведения о неконформности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9. Приоритетность в сведения о наложении государственного, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (ареста, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют		
10. Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, прекращения права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, ипотечное:		данные отсутствуют		

11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
-----	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.10.2020	№ 99/2020/354424136			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:150921		

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____	Всего разделов: _____
15.10.2020 № 99/2020/354424136			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:150921	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____	Всего разделов: _____
15.10.2020 № 99/2020/354424136			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:150921	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	467087.2	2224893.39	Закрепление отсутствует	0.1
2	467067.93	2224901.75	Закрепление отсутствует	0.1
3	467080.68	2224931.25	Закрепление отсутствует	0.1
4	467097.9	2224921.74	Закрепление отсутствует	0.1
5	467099.4	2224921.47	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 15.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(ИДЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.10.2020 № 99/2020/354425983			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:582	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.11.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 50-50/015-50/015/013/2017-6684/21	
Адрес:		Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха	
Площадь:		615 +/- 9 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1709521.65	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0000000:131085	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(ИДЗ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.10.2020 № 99/2020/354425983			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:582	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инженере:		Манджиева Мария Александровна №77-15-98	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
15.10.2020 № 99/2020/354425983		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:582
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0071201:632. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)		
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
15.10.2020 № 99/2020/354425983		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:582
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0071201:582-50/015/2017-2 от 01.12.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	01.12.2017
	номер государственной регистрации:	50:15:0071201:582-50/015/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.09.2012 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:	"Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.10.2020 № 99/2020/354425983				
Кадастровый номер:		50:15:0071201:582		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.10.2020 № 99/2020/354425983				
Кадастровый номер:		50:15:0071201:582		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	467108.02	2224833.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	467078.15	2224840.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	467073.41	2224820.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	467103.28	2224813.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
М.П.				

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 15.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
15.10.2020	№ 99/2020/354430256		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0071201:622	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	27.11.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха
Площадь:	1072 +/- 1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2974038.88
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:00000000:131085
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
15.10.2020	№ 99/2020/354430256		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0071201:622	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами
Сведения о кадастровом инженере:	Манджиева Мария Александровна №77-15-98, ООО "БизнесГарант"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Результ 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок:		
(по общему назначению)		
Лист № _____	Результ 1	Номер листов раздела 1: _____
15.10.2020 № 99/2020/354430256		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:15:0071201:622
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о предоставлении в (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в собственность с землей земельного участка на праве собственности государственной власти или органов местного самоуправления, предоставляется в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома с правом пользования участком или жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован на земельном участке, государственная собственность на который не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "здания"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0071201:622. Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Аgriculture» (земельно-сельскохозяйственное). Право (права) землепользования, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0071201:622. Сведения о виде разрешенного использования «Для иных целей землепользования». Сведения необходимы для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Мещерякова Мария Александровна	
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
основное наименование документа	код документа	инициалы, фамилия

Результ 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок:		
(по общему назначению)		
Лист № _____	Результ 2	Номер листов раздела 2: _____
15.10.2020 № 99/2020/354430256		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:15:0071201:622
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент"»	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Дачный объект, № 50:15:0071201:622-50:015:2017-2 от 01.12.2017	
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	3.1.1. Вид: Доверительное управление, весь объект дата государственной регистрации: 01.12.2017 номер государственной регистрации: 50:15:0071201:622-50:015:2017-1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.09.2012 по 30.11.2025 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент"», ИНН: 7716754153 основание государственной регистрации: Промежуточный отчет управляющего "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированный ФГФР Росстат 06.12.2011 №2271	
4. Договор участия в долевой собственности:	не зарегистрировано	
5. Записи в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9. Приоритетность в сведениях о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (передачи, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, иного:	данные отсутствуют	
11. Сведения о невозможности государственной регистрации передачи, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок				
ОИД объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.10.2020	№ 99/2020/354430256			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:622		

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.10.2020	№ 99/2020/354430256			
Кадастровый номер:			50:15:0071201:622	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.10.2020	№ 99/2020/354430256			
Кадастровый номер:			50:15:0071201:622	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	467056.21	2224640.85	Закрепление отсутствует	0.1
2	467049.11	2224611.72	Закрепление отсутствует	0.1
3	467014.38	2224620.2	Закрепление отсутствует	0.1
4	467021.49	2224649.34	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 15.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 15.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
15.10.2020 № 99/2020/354432452		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0071201:623	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201	
Дата присвоения кадастрового номера:		27.11.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, р-н Балашихинский, г Балашиха	
Площадь:		1092 +/- 12 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		3029262.6	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0000000:131085	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
15.10.2020 № 99/2020/354432452		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0071201:623	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		застройка индивидуальными жилыми (усадебными и коттеджными) домами	
Сведения о кадастровом инженере:		Манджиева Мария Александровна №77-15-98, ООО "БизнесГарант"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
		М.П.	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
15.10.2020	№ 99/2020/354432452		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:632	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством или законодательством о государственной власти или органом местного самоуправления наделенности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены по решению органа управления земельного участка и (или) районного или не им объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель, или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о принадлежности групп земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0071201:632. Сведения о лицах, распоряжении использованием имеют статус "актуальные" не зарегистрированы. Право (ограничение права, обременение объекта и ответственности) зарегистрировано на данный объект недвижимости с подвидом зарегистрированного использования «Для иных видов иной постройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Мамлютова Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГАС ЕПРН	
полное наименование должности:		подпись	
		инициалы, фамилия	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

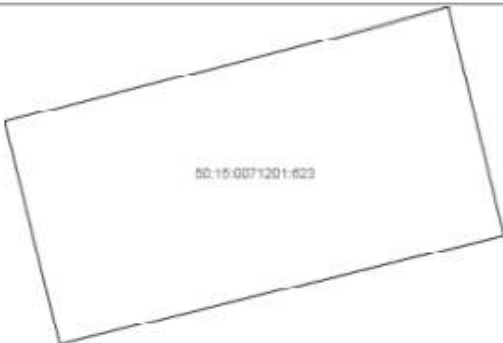
Земельный участок			
(наименование)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
15.10.2020	№ 99/2020/354432452		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:632	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Зарегистрированный физический фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Экоет. Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50:15:0071201:632-50:015/2017-2 от 01.12.2017
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Долгосрочное управление, весь объект
	вид:		01.12.2017
	дата государственной регистрации:		50:15:0071201:632-50:015/2017-1
	номер государственной регистрации:		с 07.09.2012 по 30.11.2025
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Экоет Менеджмент", ИНН: 7718780153
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила долгосрочного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФНС РФ России 06.12.2011 № 862271
	основание государственной регистрации:		не зарегистрировано
4.	Договоры участка и долевое строительство:		данные отсутствуют
5.	Заключения в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированных прав:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9.	Присоединения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (сверхсрок, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации передела, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего листов выписки: _____
15.10.2020 № 99/2020/354432452			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:623	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.10.2020	№ 99/2020/354432452			
Кадастровый номер:			50:15:0071201:623	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
15.10.2020	№ 99/2020/354432452			
Кадастровый номер:			50:15:0071201:623	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	467073.22	2224749.95	Закрепление отсутствует	0.1
2	467062.22	2224704.85	Закрепление отсутствует	0.1
3	467084.82	2224699.24	-	0.1
4	467096.25	2224744.32	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
На основании запроса от 15.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 15.10.2020 г., сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:				
Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
15.10.2020	№ 99/2020/354416945			
Кадастровый номер		50:15:0071201:631		
Номер кадастрового квартала:		50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:		27.11.2013		
Риске присвоения государственной учетной записи:		данные отсутствуют		
Адрес:		Московская область, р-н Балашихинский, г. Балашиха		
Площадь:		1264 +/- 12 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		5505845,92		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:15:0000000:13:0085		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:				
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости				
Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов	Всего листов выписки
15.10.2020	№ 99/2020/354416945			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:631		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:		для размещения объектов недвижимости (устройствами и конструкциями) для размещения объектов недвижимости		
Сведения о кадастровом инвентаре:		Мандарина Мария Александровна №77-15-58, ООО "БизнесГарант"		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особо охраняемых уголков, заповедника, денационального:		данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

**Випи́сок із Єдиного державного реєстра підприємств економіки області підприємств
Складення в характеристичних об'єктах підприємств**

Земельный участок:			
(для объектов недвижимости)			
Лист № _____ Раздел 4	Всего листов раздела 4 _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
15.10.2020 № 99/2020/35-44/6945			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:631	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством государственными органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка для строительства жилого дома социального назначения или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отводе земельного участка и (или) расположения на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельных участков, находящихся в собственности на которые не разграничены:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора, о местонахождении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельные"	
Другие отметки:		Для данного земельного участка общедоступны сведения посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0071201:631 Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные кадастрово-основанные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилых застройкой. Сведения необходимы для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Монеева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		подпись, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Создании и зарегистрированных правах

Земельный участок			
№№ объектов недвижимости			
Лист № _____	Риэлтор № _____	Всего листов риэлтора № _____	Всего листов: _____ Полно листов выписки: _____
15.10.2020 № 99/2020/054416945			
Кадастровый номер:		50:15-0071201:631	
1. Правообладатель (правообладатели):		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Домовая собственность, № 50:15-0071201:631-50/015/2017-2 от 01.12.2017	
Ограничение прав в отношении объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, весь объект	
дата государственной регистрации:		01.12.2017	
номер государственной регистрации:		50:15-0071201:631-50/015/2017-1	
сроки, на который установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		с 07.09.2012 по 30.11.2025	
3. 3.1.1.			
договор, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" (ИНН/ОГРН недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2013, зарегистрированы ФСОФ России 06.12.2013 № 26273	
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано	
5. Заявления в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Претензии и сведения о наличии судебных, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перевода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведений о состоянии объекта недвижимости):		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, иных:		данные отсутствуют	

11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
-----	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
15.10.2020 № 99/2020/354416945				
Кадастровый номер:			50:15:0071201:631	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: _____
15.10.2020	№ 99/2020/354416945		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0071201:631	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
15.10.2020	№ 99/2020/354416945		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0071201:631	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466985.12	2224449.77	Закрепление отсутствует	0.1
2	467008.2	2224444.14	Закрепление отсутствует	0.1
3	466998.73	2224405.35	Закрепление отсутствует	0.1
4	466966.65	2224413.18	Закрепление отсутствует	0.1
5	466974.64	2224446.16	Закрепление отсутствует	0.1
6	466983.72	2224443.96	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

На основании запроса от 23.09.2028, поступившего на рассмотрение 23.10.2028, сообщаем, что составлено заявление Единого государственного уполномоченного органа на рассмотрение:

Marcel J. Dionisi

Технический участок			
002 объект недвижимости			
Лист 261 (из 261)	Всего листов раздела 1.1	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки 3
23 ноября 2014г. № КУИМБ-999/2014-238240			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:144962		
Номер кадастрового участка:	50:15:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	значения отсутствуют		
Адрес (местонахождение):	Муниципальное образование, Восточнокаспийский район		
Площадь, кв.м:	635 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.	1874964,45		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	значения отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:111064		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	значения отсутствуют		
Кадастровые участки:	Земельный участок		
Наименование разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом номере:	значения отсутствуют		
Сведения о доме, жилых объектах и об иных строениях, расположенных в границах земельного участка:	значения отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	значения отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, территории направленного социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, агломерации:	значения отсутствуют		

[illegible]

Page 2

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №2. Раздел 1	Вопросы разделов 1 - 2	Вопросы раздела 3	Вопросы раздела 4
23 октября 2020г. № КУ801-9997620-230240			
Кадастровый номер		50:15:0030000:044802	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, имеющей статус заказника, национального парка	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора	данные отсутствуют		
Сведения о расположенных на земельном участке в границах территории, в отношении которой утверждены проекты размещения территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта (актов) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством некоммерческим организациям государственные органы власти или органами местного самоуправления, пользующимся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства здания для социального использования или иного здания коммерческого использования	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решений об отчуждении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственным или муниципальным нужд	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка	данные отсутствуют		
Статус земли в об объекте недвижимости	Земельный объект недвижимости имеет статус "земельный"		
Дополнительно:	данные отсутствуют		
Подписано: подписан	Евдокимов Сергей Александрович		

КОМПЕТЕНЦИОННЫЙ ЦЕНТР
 НАЦИОНАЛЬНОГО ТЕХНИЧЕСКОГО
 УНИВЕРСИТЕТА «МИИТ»
 Организация: НАЦИОНАЛЬНЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
 УНИВЕРСИТЕТ «МИИТ»
 Дата введения: с 10.10.2020 по 09.10.2021

Выявлено из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Panel 2 Door 3

[illegible]

ДОКЛАД РАБОТЫ ДОКЛАД РАБОТЫ	ДОКЛАД РАБОТЫ ДОКЛАД РАБОТЫ	ДОКЛАД РАБОТЫ ДОКЛАД РАБОТЫ
ДОКЛАД РАБОТЫ ДОКЛАД РАБОТЫ	ДОКЛАД РАБОТЫ ДОКЛАД РАБОТЫ	ДОКЛАД РАБОТЫ ДОКЛАД РАБОТЫ

History of

Исходный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист №2. Подразд. 2	Целевой раздел 2: 2	Целевой раздел 5	Целевой раздел 7
23 октября 2020г. № ИС/ИИ-499-2020-238240			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:144/967	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
11	Сведения о полномочиях государственной регистрации сделок, прекращении, ограничении права на земельный участок и земельный участок, ограничении права на земельный участок	данные отсутствуют	

ДЛЯ ЗАПИСИ В ЖУРНАЛ ИЗВЕЩЕНИЕ		ДЛЯ ЗАПИСИ В ЖУРНАЛ ИЗВЕЩЕНИЕ
---	--	---

Рисунок 3.1 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
наименование объекта недвижимости			
Лист №1. Рисунок 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУНБ-999/2020-238240			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:144962	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Условные обозначения	
Выдана в соответствии с:		ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СБОРНОЕ	
Выдана в соответствии с:		СТЕДИНАГОПТРИМКАТС.И	
Подпись:		М.П.	
Инициалы:		Инициалы:	
Должность:		Должность:	

Рисунок 3.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
наименование объекта недвижимости							
Лист №1. Рисунок 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 7		
23 октября 2020г. № КУНБ-999/2020-238240							
Кадастровый номер:		50:15:0000000:144962					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Поместь логич. начальной точки	Поместь логич. конечной точки	Дирекционный угол	Горизонтальная проекция, м	Описание измерений на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресе правообладателя смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	26°11.3'	16.28	данные отсутствуют	50:15:0071201:414	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	106°17.0'	30.93	данные отсутствуют	50:15:0000000:144963	г.Москва, р-н.Молодцовский, д.13, пер.3, кв.23
3	1.1.3	1.1.4	256°47.1'	1.03	данные отсутствуют	50:15:0071201:287	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	238°18.6'	22.1	данные отсутствуют	50:15:0071201:288	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	355°58.1'	29.99	данные отсутствуют	50:15:0071201:414	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.1	35°21.2'	2.66	данные отсутствуют	50:15:0071201:414	адрес отсутствует

Земельный участок	
наименование объекта недвижимости	
Лист №1. Рисунок 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1
23 октября 2020г. № КУНБ-999/2020-238240	
Кадастровый номер:	
50:15:0000000:144962	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:400	
Условные обозначения	
Выдана в соответствии с:	
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СБОРНОЕ	
СТЕДИНАГОПТРИМКАТС.И	
Подпись:	
М.П.	
Инициалы:	
Должность:	

Выявление Единого государственного реестра недвижимости в области недвижимости
Описание местоположения земельных участков

Домашний участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1. Рисунок 3.2		Всего листов рисунка 3.2: 1		Всего рисунков: 5
				Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № К/НН-999/2020-238240				
Кадастровый номер:		50:15:08:0000:144962		
Сведения о координатах точек границы земельного участка				
Система координат МСК-80, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя концентричная радиальность (окрепленная координат) характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466773.92	2224399.55	-	0.1
2	466779.78	2224415.37	-	0.1
3	466749.71	2224422.71	-	0.1
4	466749.48	2224421.72	-	0.1
5	466744.35	2224401.26	-	0.1
6	466773.75	2224398.61	-	0.1
7	466773.92	2224399.55	-	0.1

[illegible]

Информация предоставлена Федеральным учреждением "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки"

Выявлено из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Содержание в законе истинного общества и справедливости

На основании запроса от 23.10.2020, поступающего на рассмотрение 23.10.2020, сообщается, что согласно информации Единого государственного реестра недвижимости:

Page 1 Line 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов раздела: 7
23 октября 2020г. № КУВН-999/2020-239241			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:091		
Идентификационный номер:	50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2014		
Учредительский государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местного значения):	Московская область, Балашихинский район:		
Поселок, №2:	627 +/- 9		
Кадастровый элемент, рубль:	1753518,36		
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объекта недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:131084		
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер:	земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом аттестате:	данные отсутствуют		
Сведения о зонах, земельный объект и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок предоставлен для частного размещения в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой экономической зоны:	данные отсутствуют		

[illegible]

Лист 2

Земельный участок внх объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
25 октября 2020г. № КУИИ-999/2020-238241			
Выданный номер:		50:15:0071201-391	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особой экономической зоны, территории заповедника	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного кадастрового учета	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и границах территории, в отношении которой утверждены проект землеустроительного	данные отсутствуют		
Местный номер земельного участка	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусмотренного законодательством в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете для органов местного самоуправления, государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома с подвальным помещением или нежилого дома коммерческого назначения	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в пользу (распоряжения на акт) объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель негосударственной собственности на которых не разграничены	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о территориальном границах земельных участков	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Записи об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сидорова Светлана Александровна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ФИО, ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П. Сидорова Светлана Александровна Менеджер Должность: 01.01.2020 № 01.01.2020	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок внх объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
25 октября 2020г. № КУИИ-999/2020-238241			
Выданный номер:		50:15:0071201-391	
1	Правобладатель правообладатель:	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Жест Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:01/15-01/015-069/2013-483/1 16.07.2015 21:13:28
3	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		16.02.2013 21:13:30
	номер государственной регистрации:		50:50/015-01/015-003/2015-483/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.02.2013 по 30.11.2025 с 16.02.2013 по 30.11.2025
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Регистр Жест Менеджмент", ИНН: 7718784353
	основание на государственной регистрации:		Принята доверительного управления ЗИИФ "Сельскохозяйственный", Введен 28.10.2011
4	Договоры участия в долевой собственности:		не зарегистрированы
5	Законодательное и судебное порожде право требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о залогах и в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии реестра обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о включенности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законных представителей:		данные отсутствуют
9	Правотриптация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, обременения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости):		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ФИО, ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
М.П. Сидорова Светлана Александровна Менеджер Должность: 01.01.2020 № 01.01.2020	

Лист 4			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего страниц 5	Всего листов страниц: 7
22 октября 2020г. №-ВУИИ-444-2020-238241			
Кадастровый номер:		50:15:0072001:196	
10	Сведения об установленных государственных ограничениях (зачин, право, ограничение права без обеспечения в силу закона сведений третьих лиц, органа)	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации передачи, прекращения, ограничения права на земельный участок земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

DEPARTMENT OF STATE ELECTRONIC POLICE/PROBATION	1111 1111 1111 1111 1111	11111111111111111111
Copyright © 1999 by the U.S. Department of State All Rights Reserved This document is a U.S. Government work and, as such, is in the public domain in the United States of America.		

Figure 5. Mean $\pm$ SD.

Наименование Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок для объектов недвижимости			
Лист №1. Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
20 октября 2020г. № 65/001-444/2020-2382-01			
Кадастровый номер:		50:15:0070201:391	
План участка, кадастровый номер участка			
Масштаб: 1:500	Местные обозначения:		
объект недвижимости ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (ИНТЕРЕСОВАНИЕ)			
ИНТЕРЕСОВАНИЕ		ИНТЕРЕСОВАНИЕ	

Риски 3.1 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вкл. объекта недвижимости							
Лист №6: Риски 3.1			Всего листов рисков 3.1: 1		Всего рисков: 3		Всего листов выписки: 7
13 октября 2020г. № КУБН-999-2020-238341							
Кадастровый номер:				50:15:0071201:390			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Площадь, кв. м		Длина, м	Горизонтальное проложение, м	Описание закреплённости по местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	82*54,0	20,71	данные отсутствуют	50:15:0071201:434	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	172*93,1	90,19	данные отсутствуют	50:15:0000000:145047	г. Москва, Пятковский 1-й скв. д. 48, кв. 55
3	1.1.3	1.1.4	267*30,8	10,31	данные отсутствуют	50:15:0000000:145050	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	290*98,1	10,31	данные отсутствуют	50:15:0000000:145050	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.1	352*23,1	30,49	данные отсутствуют	50:15:0071201:390	адрес отсутствует

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ФИО
	50:15:0071201:390	
С. Сергеев, инициалы: М.И. Отчество: Сергеев (Дата рождения: 19.02.2013 г. в 00:00:00)		

Риски 3.2 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вкл. объекта недвижимости				
Лист №6: Риски 3.2		Всего листов рисков 3.2: 1		Всего рисков: 3
Всего листов выписки: 7				
13 октября 2020г. № КУБН-999-2020-238341				
Кадастровый номер:		50:15:0071201:390		
Ссылки на характерные точки границ земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 7				
Порядковый номер	Координаты, м		Описание закрепленности по местности	Средняя извлеченная по результатам координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466545.65	2224424.77	-	0.1
2	466548.11	2224445.51	-	0.1
3	466518.41	2224449.31	-	0.1
4	466517.68	2224439.19	-	0.1
5	466515.47	2224428.81	-	0.1
6	466545.65	2224424.77	-	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ФИО
	50:15:0071201:390	
С. Сергеев, инициалы: М.И. Отчество: Сергеев (Дата рождения: 19.02.2013 г. в 00:00:00)		

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральное кадастровое агентство Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

полное наименование органа регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2020, поступившего на рассмотрение 25.10.2020, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

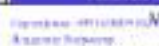
Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
из объекта недвижимости			
Лист №1 Листа 1	Всего листов раздела 1-2	Всего раздела 3	Всего листов раздела 7
23 октября 2020г. № КУИИИ-999/2020-258238			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:099		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2014		
Ранго-присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Московская область, Балашихинский район		
Площадь, кв. м:	983 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	7749116,44		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:131064		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом планировании:	данные отсутствуют		
Сведения о доме, входящем в состав и об иных прилегающих объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование документа		ДОКУМЕНТ ПУБЛИКАЦИИ КАДАСТРОВЫЙ ПОДПИСЬ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННОСТИ	Синицына, Елена Юльевна
		М.П. 	
		Сторонние подписи отсутствуют	
		Внесены Внесены	
		Дополнены с 04.02.2020 по 04.07.2020	

Лист 2

Земельный участок			
из объекта недвижимости			
Лист №2 Листа 1	Всего листов раздела 1-2	Всего раздела 3	Всего листов раздела 7
23 октября 2020г. № КУИИИ-999/2020-258238			
Кадастровый номер:	50:15:0071201:099		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особых условий, собственности, наследования:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты зонирования территории:	данные отсутствуют		
Земельный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о признании акта (или) выноса для сноса, подлежащего сносу, подлежащего сносу в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственном управлении, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, нежилого строения или иного объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка (или) предоставлении на праве собственности для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о межевании или границах земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "истинным"		
Общая оценка:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кобякова Светлана Анатольевна		

полное наименование документа		ДОКУМЕНТ ПУБЛИКАЦИИ КАДАСТРОВЫЙ ПОДПИСЬ СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННОСТИ	Синицына, Елена Юльевна
		М.П. 	
		Сторонние подписи отсутствуют	
		Внесены Внесены	
		Дополнены с 04.02.2020 по 04.07.2020	

Відомості із Єдиного державного реєстру нерухомості та її об'єкти нерухомості

Следующий в ряду дифференциальных уравнений

Титульный лист		Лист №1. Раздел 2		Лист №2. Раздел 2		Лист №3. Раздел 2		Лист №4. Раздел 2	
Вид объекта недвижимости									
13 октября 2020г. № КУ/ВН.999-2020-238218		Картридж (номер)		03.15.007.201.100					
1	Правовая принадлежность (право собственности)	1.1	Зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости "Земельный участок с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Жест Маневренный"	2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая доля собственности 50:50:015-50:015:50:015/2015-477/1 16.02.2015 20:58:53		
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости	3.1	Вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации	3.2	Доверительное управление: 16.02.2015 20:59:00 50:50:015-50:015:50:015/2015-477/2 Срок действия с 16.02.2015 по 30.11.2025 и 16.02.2015 по 30.11.2025				
4	Дополнительные сведения о земельном участке	4.1	Дополнительные сведения о земельном участке	4.2	Дополнительные сведения о земельном участке				
5	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка	5.1	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка	5.2	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка				
6	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка	6.1	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка	6.2	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка				
7	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка	7.1	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка	7.2	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка				
8	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка	8.1	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка	8.2	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка				
9	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка	9.1	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка	9.2	Сведения о наличии ограничений в отношении земельного участка				

DEPARTMENT OF PUBLIC HEALTH AND SAFETY
 HEALTHCARE SERVICES
 HEALTHCARE SERVICES
 Copyright © 2005 by the State of New Jersey
 Printed in the State of New Jersey
 All rights reserved.

Page 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов записей: 7
23 октября 2020г., № 82/001-000/2020-216218			
Кодированный номер		8015-0071201-000	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
11	Сведения о включенности государственной регистрации в перечень, предоставляющий ограниченные права на земельный участок, из земель, находящихся в государственном или муниципальном	данные отсутствуют	

КОДЫ И НАЗВАНИЯ ДОКУМЕНТОВ	КОМПЕТЕНТНОСТНЫЕ ЭЛЕКТРОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ	КОДЫ И НАЗВАНИЯ ДОКУМЕНТОВ
	КОМПЕТЕНТНОСТНЫЕ ЭЛЕКТРОННЫЕ ДОКУМЕНТЫ	КОДЫ И НАЗВАНИЯ ДОКУМЕНТОВ

Рисунок 3.1 - Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок для объекта недвижимости			
Лист №1 Рисунок 3.1	Всего листов рисунка 3.1	Всего рисунков 5	Всего листов выписки 7
23 октября 2024г. № КУИИ8-999/2020-276238			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:199	
План (карта, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400		Полное наименование	
		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»	
Полное наименование должности		СНУДН8-0071201-19	
		Подпись, фамилия	
		М.П.	
		Сведения об организации (наименование)	
		Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»	
		Датирование: 24.10.2024 14:05:20	

Рисунок 3.1 - Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок для объекта недвижимости							
Лист №1 Рисунок 3.1	Всего листов рисунка 3.1	Всего рисунков 5	Всего листов выписки 7				
23 октября 2024г. № КУИИ8-999/2020-276238							
Кадастровый номер:		50:15:0071201:199					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Пометочная информация			Горизонтальные проекции, м	Описание закреплений на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.3	1.1.2	90°50.0'	27.27	линии отсутствуют	50:15:0071201:414	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	146°53.3'	31.61	линии отсутствуют	50:15:0071201:400	адрес отсутствует
3	1.1.2	1.1.4	291°1.6'	37.37	линии отсутствуют	50:15:000000-145056	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	145°58.4'	30.57	линии отсутствуют	50:15:000000-145049	адрес отсутствует

Земельный участок для объекта недвижимости			
Лист №1 Рисунок 3.1	Всего листов рисунка 3.1	Всего рисунков 5	Всего листов выписки 7
23 октября 2024г. № КУИИ8-999/2020-276238			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:199	
Полное наименование			
		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»	
Полное наименование должности		СНУДН8-0071201-19	
		Подпись, фамилия	
		М.П.	
		Сведения об организации (наименование)	
		Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»	
		Датирование: 24.10.2024 14:05:20	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание многоквартирного земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1. Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2. 1	Всего разделов 5	Всего листов выписки 7	
23 октября 2020г. № КУПН-499/2020-130238				
Кадастровый номер: 50:15:0071201-390				
Сведения о характеристиках границ земельного участка				
Система координат МСК-56, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя координатная неопределенность (среднее значение координат закрепленных точек границ земельного участка, м)
	X	Y		
1	466593.54	2224791.89	-	0.1
2	466598.46	2224814.72	-	0.1
3	466581.88	2224821.00	-	0.1
4	466563.88	2224799.3	-	0.1
5	466593.54	2224791.89	-	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАНО	ПОДПИСЬ И ПЕЧАТ ДОЛЖНОСТИ	ФИО, ФАМИЛИЯ
		Средство связи: +7(495) 229-49-71	М.П. (подпись)	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр" (Федеральный центр кадастрового реестра недвижимости, кадастра и картографии)
г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2020, поступившего на рассмотрение 23.10.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1. 2	Всего разделов 5	Всего листов выписки 7
23 октября 2020г. № КУПН-499/2020-130238			
Кадастровый номер:	50:15:0071201-400		
Номер кадастрового координат:	50:15:0071201		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2014		
Разное предоставлен государственный земельный кодекс:	данные отсутствуют		
Адрес (наименование):	Московская область, Балашихинский район		
Площадь, кв.:	1020 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1009227.68		
Кадастровый номер недвижимости в пределах земельного участка области недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер объекта недвижимости, из которого образован объект недвижимости:	50:15:0000000-11084		
Кадастровый номер образованного объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровой оценке:	данные отсутствуют		
Сведения о земле, находящейся в обременении:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории особого культурного назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, или территории планирования в Российской Федерации, особой зоны:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКЛАДЧИК ПОДПИСАНО	ПОДПИСЬ И ПЕЧАТ ДОЛЖНОСТИ	ФИО, ФАМИЛИЯ
		Средство связи: +7(495) 229-49-71	М.П. (подпись)	

Лист 2

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №2. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУИИ-999/2020-138239			
Вид строений/помещений:		50:15:007/201-400	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, охотничьих, лесохозяйств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвердены проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта (или) заключения договора, предусмотренных проектом/актом в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, заключенного в отношении или муниципальной собственности земельного участка для осуществления выкупа для государственного использования или иного вида использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены на основании решения об объекте недвижимости (или земельных участках и (или) расположенного на нем объекта недвижимости) для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок обременен на землях или земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о межевании/границах земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Здание об объекте недвижимости имеет статус "возвращено"	
Способы оплаты:		данные отсутствуют	
Подготовитель выписки:		Кирилова Светлана Александровна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПЕЧАТЬ НАДВИНУТЫМИ ДОКАЗАТЕЛЬСТВАМИ	50:15:007/201-400	Степанова, Елена Игоревна
Сторона: ООО "Центр оценки инвестиций" Адрес: г. Москва Должность: г. МОСКВА № 409-300		

Раздел 2. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23 октября 2020г. № КУИИ-999/2020-138239			
Вид строений/помещений:		50:15:007/201-400	
1	Приобретатель (правообладатель):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Объект недвижимости: 50:15:015-50:015-005/2015-476/1 16.02.2015 20:56:44
3	Ограничение, залог и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Денежные средства
	дано государственной регистрации:		16.02.2015 20:56:44
	номер государственной регистрации:		50:15:015-50:015-005/2015-476/2
	срок, на который установлено ограничение права обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 16.02.2015 по 30.11.2025 с 16.02.2015 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение залога, и лицо, которому установлено ограничение залога и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7716704157
	основание государственной регистрации:		Принцип договорного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2018
4	Договоры участия в долевой собственности:		не зарегистрировано
5	Зависимые в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о возмещении и взыскании зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без согласия участника правообладания или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Проверка права и сведения о наличии постановления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (смерть, прекращение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствует

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
ПЕЧАТЬ НАДВИНУТЫМИ ДОКАЗАТЕЛЬСТВАМИ	50:15:007/201-400	Степанова, Елена Игоревна
Сторона: ООО "Центр оценки инвестиций" Адрес: г. Москва Должность: г. МОСКВА № 409-300		

Лист 4

Земельный участок внз области недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
25 октября 2020г. № КУИ04-009/2020-238239			
Кадастровый номер:		50:15:0071201-400	
10	Сведения об обременении государственной регистрацией сделки, залога, ограничения права без необходимости в силу закона создания нового залога, аренды	данных нет	
11	Сведения о неоплате государственной регистрационной пошлины, прекращении, ограничении права из земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данных нет	

Документ выписки из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
25 октября 2020г. № КУИ04-009/2020-158239			
Кадастровый номер:		50:15:0071201-400	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об области недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок внз области недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 7
25 октября 2020г. № КУИ04-009/2020-158239			
Кадастровый номер:		50:15:0071201-400	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			

Раздел 3 Лист 5

Раздел 3.1. Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание межевого участка земельного участка

Земельный участок							
под объектом недвижимости							
Лист №1. Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5				
			Всего листов выписки: 7				
25 октября 2020г. № КУИИ-499/2020-2-98299							
Кадастровый номер:		50:15:0071201:400					
Сведения о местоположении границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Длина отрезка в м	Горизонтальная проекция в м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресе привязки к смежным земельным участкам
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	36°57,2	12,81	данные отсутствуют	50:15:0071201:414	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	88°50,9	13,96	данные отсутствуют	50:15:0071201:401	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	141°2,2	12,92	данные отсутствуют	50:15:0081000:14566	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	32°53,3	11,61	данные отсутствуют	50:15:0071201:299	данные отсутствуют

ПОДПИСЬ ПОДПИСАТЕЛЯ		
ЗАКОННОМУ ПРЕДСТАВИТЕЛЮ		
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ		
И.О. ФИО: С.А. ПЕТУХОВА		
Подпись: [подпись]		
Место: [подпись]		
Должность: [подпись]		

Раздел 3.2. Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание межевого участка земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости				
Лист №1. Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 7				
25 октября 2020г. № КУИИ-499/2020-2-98299				
Кадастровый номер:		50:15:0071201:400		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-90, зона 2				
Порядок точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466608,46	2224814,72	-	0,1
2	466626,35	2224842,22	-	0,1
3	466597,92	2224868,79	-	0,1
4	466581,98	2224811,99	-	0,1
5	466608,46	2224814,72	-	0,1

ПОДПИСЬ ПОДПИСАТЕЛЯ		
ЗАКОННОМУ ПРЕДСТАВИТЕЛЮ		
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ		
И.О. ФИО: С.А. ПЕТУХОВА		
Подпись: [подпись]		
Место: [подпись]		
Должность: [подпись]		

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической и картографической съёмки"

полное наименование государственного органа

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.10.2020, поступившего на рассмотрение 23.10.2020, сообщаем, что составлен выписку Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 5	Всего листов выписки 7
23 октября 2020г. № ВУ/НБ-999/2020-234237			
Кадастровый номер:	50:15:007:201:402		
Номер кадастрового квартала:	50:15:007:201		
Дата присвоения кадастрового номера:	23.12.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Московская область, Балашихинский район		
Площадь, кв.м:	1090 +/- 13		
Кадастровая стоимость, руб.:	2916514		
Кадастровые номера расположенных и прилегающих земельных участков объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образован объект недвижимости:	50:15:0080000:131084		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Сведения о лесал, земельный участок и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой территории своей зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		

ПОДПИСИ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ 18		инициалы, фамилия
Ссылка: 49015007201402		
Кодовое: 99999999999999999999		
Датасоздания: 23.10.2020 10:44:00 (UTC)		

Лист 2

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов 5	Всего листов выписки 7
23 октября 2020г. № ВУ/НБ-999/2020-234237			
Кадастровый номер:	50:15:007:201:402		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, охотничьих, рыболовных:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и прилегающей территории, в отношении которой утвердлен проект землеустройства:	данные отсутствуют		
Участковый номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусмотренных законодательством в отношении: а) земельного участка, предоставленного в собственность или в аренду государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности; б) земельного участка для строительства жилого дома, дачного или иного строения или иного здания коммерческого назначения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образован на основании решения об изъятии земельного участка в пользу государства или для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности, на который не распространяется:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении (границах) земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	данные отсутствуют		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подписать выписку:	Кайбишев Святослав Александрович		

ПОДПИСИ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ 18		инициалы, фамилия
Ссылка: 49015007201402		
Кодовое: 99999999999999999999		
Датасоздания: 23.10.2020 10:44:00 (UTC)		

Визначило Едвардів господарство якно істоту ілюмінатності в області влади і влади

Сведения о зарегистрированных ценниках

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Решение 2	Всего листов: решение 2: 2	Всего решений: 5
		Всего листов: выписка: 7	
23 октября 2024г. № КУУИИ-498/2020-270277			
Кадастровый номер:		50:15/0071201/002	
1	Преобладающая (правообладатель):	1.1	Зарплатный взнос (взносовой фонд) недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Уралхимком компания "Росра" (АОС "Молдавия")
2	Под, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Объект дачной собственности, 50:50/015/006/2015-474/1, 16.02.2015-20-53-16
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Договорное управление
	дата государственной регистрации:		16.02.2015-20-53-16
	номер государственной регистрации:		50:50/015/006/2015-474/2
	примечание, на который установлен ограничительный и обременительный объект недвижимости:		Срок действия с 16.02.2015 по 30.11.2025 и 16.02.2015 по 30.11.2025
	основание государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью Уралхимком компания "Росра" (АОС "Молдавия"), ИНН: 7716784153
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления "ИНФ" "Сельскохозяйственный", Выпуск 28.10.2017
4	Договоры участия и доли в строительстве:		не зарегистрированы
5	Зачисления в судебном порядке право требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о ипотеке и залоге:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии ограничений обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии ограничений государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законных представителей:		данные отсутствуют
9	Примечания и сведения о наличии ограничений, по не рассмотренным заявлениям и заявлениям государственной регистрации права (требования, прекращение права, ограничение права на обременение объекта недвижимости, сведения о отмене объекта недвижимости)		отсутствуют

[illegible]

Table 4

Дополнительный учётный лист объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 1. 2	Итого разделов 5	Всего листов выписки: 7
25 октября 2020г. № ИС/ИН-499/2020-2/8237			
Безотраховый номер:		50150071201402	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органы:	данные отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации передела, преобразования, ограничения права на земельный участок, земель, находящихся в государственном пользовании:	данные отсутствуют	

SECRET SECRET SECRET	SECRET SECRET SECRET	SECRET SECRET SECRET
---	---	---

Издание из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Содержание местоположения земельного участка

Земельный участок			
ЛИД ОБЪЕКТА НЕДЕЛЯЮЩЕСТИ			
Лист №1 Раздел 7	Число листов раздела 7: 1	Число разделов: 5	Число листов записки: 7
23 октября 2020г. № К\У04-999/2020-278217			
Кадастровый номер:		50:15:0071201:402	
(План границ, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500	Степень обременения:		
		ОБЪЕКТ НЕДЕЛЯЮЩЕСТИ	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ДОСТУПНОСТИ	
		УВАЖАЕМЫЙ ГОСПОДИН	
		ОТКАЗАТЬСЯ ОТ ПРАВА	
		М.П.	
		Согласно: 440 (440) 30 (440) 30 (440) 30 (440) 30	
		Всего: 100000	
		Выдана в: 2020 г. 23 октября	

Визначено до Єдиного державного реєстра виконавчості об'єкту задоволеності
Опитування виконано за допомогою анкети

Земельный участок								
№ 03-05/001-2020-001-001-001								
Лист № 1. Раздел 1.1		Всего листов раздела 1.1: 1			Всего разделов: 5		Всего листов/листок: 7	
23 октября 2020, № КУВ01-APP-2020-238237								
Кадастровый номер:				50:15:0071201:002				
Описание местоположения границ земельного участка								
№ п/п	Видер-зона (наименование зоны)		Дорожный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание приращений на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на адреса правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1.1.1	1.1.2	90°59.7	29.18	данные отсутствуют	50:15:0071201:014	адрес отсутствует	
2	1.1.2	1.1.3	180°49.1	39.15	данные отсутствуют	50:15:0000000:145050	об.Мещинское, г.Благовещенск, мкр. Кузино, ул.Речная, д.7, кв.377	
3	1.1.3	1.1.4	241°14.0	29.15	данные отсутствуют	50:15:0000000:145050	адрес отсутствует	
4	1.1.4	1.1.1	559°49.8	39.15	данные отсутствуют	50:15:0071201:001	адрес отсутствует	

КОД ДОКУМЕНТА КОД ДОКУМЕНТА	КОД ДОКУМЕНТА КОД ДОКУМЕНТА КОД ДОКУМЕНТА	КОД ДОКУМЕНТА КОД ДОКУМЕНТА
--------------------------------	---	--------------------------------

Винаквиз из Єдиного державного реєстру видавничості в області видавничості

ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ МУЛЬТИМЕДИЙНЫЕ КОМПАНИИ И ИХ РОЛЬ В РАЗВИТИИ

Земельный участок (наименование объекта недвижимости)				
Лист №1 РИИЛ 3-2		Всего листов раздела 3-2. 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 7
23 октября 2020г. № КУИИ-999/2020-238237				
Кадастровый номер		50:05/007:201-003		
Сведения о характеристиках объектов границ земельного участка				
Система координат МСК-79, зона 2				
Порядковый номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Среднее квадратичное (погрешность, определенная поодиночке характеристикам точек (границ) земельного участка, м)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466643.13	2224698.60	-	0.1
2	466658.54	2224891.33	-	0.1
3	466626.63	2224912.63	-	0.1
4	466612.88	2224987.83	-	0.1
5	466643.13	2224698.60	-	0.1

[illegible]

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проксипруевский №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-asset.ru
ИНН 77/0784153 КПП 772301001 ОГРН 1097346714317

Исх. № С.ЭН-231020-01
«23» октября 2020

ООО «Центр оценки инвестиций»

Справка о количественных и качественных характеристиках земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Солдатынский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Настоящим сообщением сообщаем:

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Наличие обременения	Роль объекта	Форма	Местонахождение внутри объекта	Прочие характеристики
50:15:0030008:159421	655 +/-0	Нет (наличие права, информации обременения отсутствует)	Без обременения	Относительно приватизации	Неудовлетворительное состояние, в собственности государства, присутствуют инженерные коммуникации в т.ч.	Наличие обременения: аренда, ипотека, залог, ипотека, ипотека, ипотека (срок 10 лет)
50:15:0071201:582	835 +/-0	Нет (наличие права, информации обременения отсутствует)	Без обременения	Относительно приватизации	Неудовлетворительное состояние, в собственности государства, присутствуют инженерные коммуникации в т.ч.	Наличие обременения: аренда, ипотека, залог, ипотека, ипотека, ипотека (срок 10 лет)
50:15:0071201:622	1012 +/-11	Нет (наличие права, информации обременения отсутствует)	Без обременения	Относительно приватизации	Неудовлетворительное состояние, в собственности государства, присутствуют инженерные коммуникации в т.ч.	Наличие обременения: аренда, ипотека, залог, ипотека, ипотека, ипотека (срок 10 лет)

						показатель под застройку не более 50-40 %
50:15:0071201:625	9992 +/-12	Нет (наличие права, информации обременения отсутствует)	Без обременения	Относительно приватизации	Неудовлетворительное состояние, в собственности государства, присутствуют инженерные коммуникации в т.ч.	Наличие обременения: аренда, ипотека, залог, ипотека, ипотека, ипотека (срок 10 лет)
50:15:0071201:661	1268 +/-12	Нет (наличие права, информации обременения отсутствует)	Без обременения	Относительно приватизации	Неудовлетворительное состояние, в собственности государства, присутствуют инженерные коммуникации в т.ч.	Наличие обременения: аренда, ипотека, залог, ипотека, ипотека, ипотека (срок 10 лет)

Генеральный директор
ООО УК «РЭМ»
Д.У. 9839466166666666
«Солдатынский»



Р.Д. Мухомов

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. Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королёв, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30301810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков  М.П. _____ /Г.Р.Юрьев/ Полис оформлен: Акционер (АП) Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  М.П. _____ /Р.С.Луценко/
--	--



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://sroval.ru>






СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503113013739

Является членом НП «АРМО», включен [а] в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017903-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверить членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
Илья Александрович
гражданин России
русский

06, сентября 1986 г.
г. Электросталь, Московская область

Черкасова
Антонина Викторовна
гражданка России
русская

21, декабря 1986 г.
г. Ногинск, Московская область

заключен 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.

Подпись и печать органа
записи актов гражданского состояния

Н.С.Глебова

Ш-ИК № 625298

Генштаб, МЧС, Москва, 2013. (В)







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Свобода, д.26

+7 (495) 587-18-38
info@absolutins.ru

ИНН 7728179835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005659/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20 от 15.07.2020г. (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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2020 г. по «22» августа 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.



(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«15» июля 2020г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
127 (Сто двадцать семь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.