

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Центр оценки инвестиций»**



**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/20-121**

**от 18 ноября 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*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Maslova".

**Маслова А.В.**

**г. Королёв МО, 2020 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

<b>РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>6</b>
1.1. Задание на оценку .....	6
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	8
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения .....	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке .....	10
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» .....	11
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	11
1.7. Основные факты и выводы .....	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости .....	13
<b>РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....</b>	<b>16</b>
2.1. Общие положения .....	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки ..	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки .....	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	24
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки .....	24
<b>РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>	<b>25</b>
3.1. Общие положения .....	25
3.2. Анализ рынка недвижимости .....	25
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	25
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	34
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений .....	36
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	40
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости .....	52
<b>РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>54</b>
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных .....	54
<b>РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>56</b>
5.1. Общие положения .....	56
5.2. Общие понятия оценки .....	56
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков .....	56
5.4. Выбор подходов и методов оценки .....	63
<b>РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ .....</b>	<b>65</b>
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	65
6.1.1 Общие положения .....	65
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа .....	65
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом .....	73
6.3. Согласование результатов оценки .....	73
<b>РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ .....</b>	<b>74</b>
<b>РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....</b>	<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	

**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.**

«18» ноября 2020 г.

**Уважаемый Роман Дмитриевич!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 121 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: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 26710 +/-57 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:300;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры), площадь 10281 +/-35 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:302;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 34695 +/-65 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:303;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок)), площадь 4 283 +/-23 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:304.

Оценка проведена по состоянию на 18 ноября 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:**

**645 500 000**

**(Шестьсот сорок пять миллионов пятьсот тысяч)  
рублей,**

**В ТОМ ЧИСЛЕ:**

№ п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Категория земель и вид разрешенного использования	Адрес (местоположение)	Итоговая стоимость, руб.
1	7 716,0+/-31	50:15:0040404:267	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	30 100 000
2	17 797,0+/-47	50:15:0000000:151006	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	69 500 000
3	30 010,0+/-61	50:15:0000000:151007	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	117 200 000
4	26 710,0+/-57	50:15:0040602:300	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	104 300 000
5	10 281,0+/-35	50:15:0040602:302	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	40 100 000
6	34 695,0+/-65	50:15:0040602:303	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	135 500 000
7	33 838,0+/-64	50:15:0000000:151005	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	132 100 000
8	4 283,0+/-23	50:15:0040602:304	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок(парковок))	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	16 700 000

*Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов (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 № 121 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 26710 +/-57 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:300;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры), площадь 10281 +/-35 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:302;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 34695 +/-65 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:303;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок)), площадь 4 283 +/-23 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:304.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

#### **2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).**

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- 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 имеют ограничения в виде аренды и/или залога в силу закона и/или прочие ограничения.

**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 **18 ноября 2020 г.**

**10. Срок проведения оценки.** Не позднее **18 ноября 2020 г.**

**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, 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.
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики

аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;

- для проведения оценки заказчиком были предоставлены копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.01.2018 г. Согласно выписок из ЕГРН земельные участки имеют обременения. Часть обременений не оказывают влияние на итоговую величину справедливой стоимости объектов оценки с учетом вида разрешенного использования земельных участков. По другим видам обременений, которые могут оказывать влияние на итоговую величину справедливой стоимости объектов оценки, согласно представленных выписок из ЕГРН не представляется возможным корректно рассчитать площадь земельных участков под обременениями. Учитывая вышеизложенное в рамках данной работы оценка справедливой стоимости объектов оценки проведена без учета обременений указанных в Выписках из ЕГРН от 23.01.2018 г.

#### 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	<b>Маслова Антонина Викторовна</b> - 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». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Место нахождения Оценщика	
Почтовый адрес Оценщика	
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «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	<b>Маслова Антонина Викторовна</b> НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002

**Сведения об оценщике**

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 юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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) оценкиДополнительное соглашение № 121 к Договору № УКЭ-11/02  
о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке  
от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

18 ноября 2020 г.

Номер отчета

РЭМ/20-121

**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: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 26710 +/-57 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:300;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры), площадь 10281 +/-35 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:302;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 34695 +/-65 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:303;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок)), площадь 4 283 +/-23 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:304.

#### 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.
50:15:0040404:267	не применяется	30 100 000	не использовался	30 100 000
50:15:0000000:151006	не применяется	69 500 000	не использовался	69 500 000
50:15:0000000:151007	не применяется	117 200 000	не использовался	117 200 000
50:15:0040602:300	не применяется	104 300 000	не использовался	104 300 000
50:15:0040602:302	не применяется	40 100 000	не использовался	40 100 000
50:15:0040602:303	не применяется	135 500 000	не использовался	135 500 000
50:15:0000000:151005	не применяется	132 100 000	не использовался	132 100 000
50:15:0040602:304	не применяется	16 700 000	не использовался	16 700 000
<b>Итого</b>				<b>645 500 000</b>

\* - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

#### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

#### Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Представлены в Приложении 2 Отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

## 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 источников<sup>1</sup>, 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);

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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

### 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна 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: объекты торговли (торговые центры), площадь 7716 +/-31 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040404:267;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 17797 +/-47 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151006;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 30010 +/-61 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151007;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 26710 +/-57 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:300;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры), площадь 10281 +/-35 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:302;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадь 34695 +/-65 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул.Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:303;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования, площадь 33838 +/-64 кв.м, адрес

(местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:151005;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок)), площадь 4 283 +/-23 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040602:304.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

#### **Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.**

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

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

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

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

**Таблица 2.**

<b>Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки</b>	
<b>Кадастровый (или условный) номер объекта</b>	<b>Балансовая стоимость, руб.</b>
50:15:0040404:267	нет данных
50:15:0000000:151006	нет данных
50:15:0000000:151007	нет данных
50:15:0040602:300	нет данных
50:15:0040602:302	нет данных
50:15:0040602:303	нет данных
50:15:0000000:151005	нет данных
50:15:0040602:304	нет данных

*Источник: 1. Данные Заказчика.*

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

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

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

Объекты оценки имеют прочие ограничения прав, указанные в представленных в Приложении 2

документах. Иная информация о данных ограничениях отсутствует.

#### **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 имеют ограничения в виде аренды и/или залога в силу закона и/или прочие ограничения.

### **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.

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.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования оцениваемых объектов недвижимости.

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. 3.

Таблица 3.

**Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0040404:267	земли населенных пунктов	объекты торговли (торговые центры)
50:15:0000000:151006	земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
50:15:0000000:151007	земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
50:15:0040602:300	земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
50:15:0040602:302	земли населенных пунктов	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)
50:15:0040602:303	земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
50:15:0000000:151005	земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования
50:15:0040602:304	земли населенных пунктов	обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок))

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

#### 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 - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной

- доступностью – ТЗ № 2; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 15 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города (культурный и исторический центр. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны) – ТЗ № 1; центр деловой активности (зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Данных зон может быть несколько внутри одного административного района) – ТЗ № 2; зоны автомагистралей (земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений) – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома (так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов) – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка (районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры) – ТЗ № 5; окраины города, промзоны (зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города) – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0040404:267	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0000000:151006	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0000000:151007	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0040602:300	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0040602:302	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0040602:303	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0000000:151005	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая
50:15:0040602:304	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая

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

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

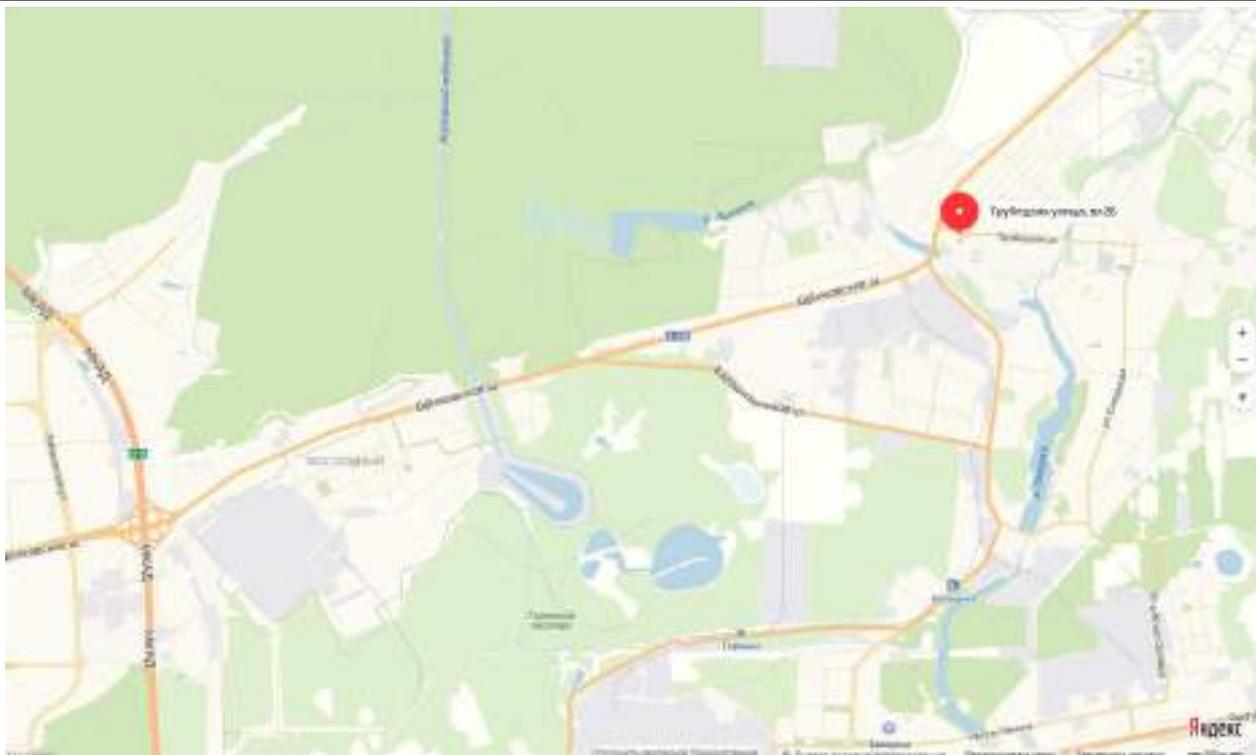


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

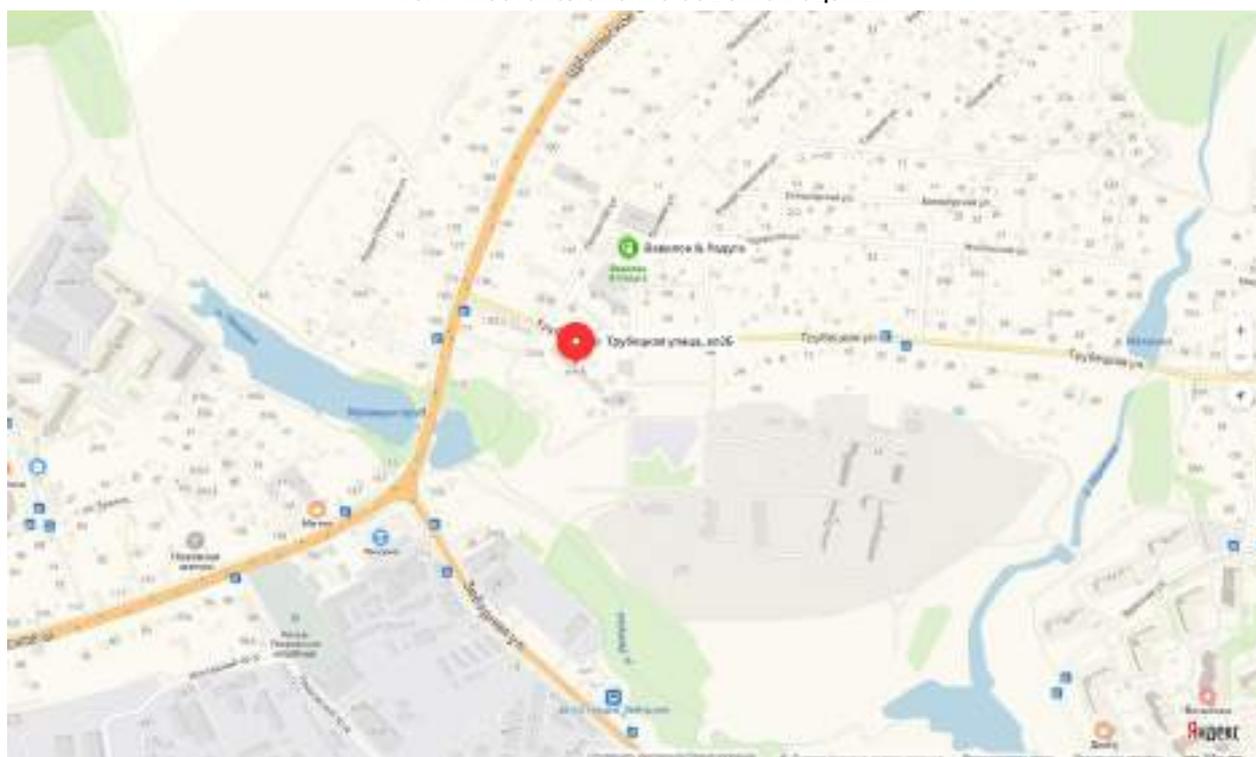


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

**Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0040404:267	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:151006	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:151007	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040602:300	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040602:302	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0040602:303	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0000000:151005	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе
50:15:0040602:304	в пределах 15 км от МКАД	ТЗ №6	8 км по Щелковскому шоссе

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

2. « Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040404:267	7 716,0+/-31	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151006	17 797,0+/-47	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151007	30 010,0+/-61	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0040602:300	26 710,0+/-57	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0040602:302	10 281,0+/-35	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040602:303	34 695,0+/-65	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:151005	33 838,0+/-64	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0040602:304	4 283,0+/-23	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	

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

2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

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

Оцениваемые участки имеют обременение в виде аренды и/или охранных зон, часть участков имеют ограничение доступа (возможность доступа только через другие участки).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

#### Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0040404:267	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0000000:151006	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0000000:151007	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0040602:300	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0040602:302	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0040602:303	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0000000:151005	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
50:15:0040602:304	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

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. 8.

Таблица 8.

#### Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0040404:267	отсутствует
50:15:0000000:151006	отсутствует
50:15:0000000:151007	отсутствует
50:15:0040602:300	отсутствует
50:15:0040602:302	отсутствует
50:15:0040602:303	отсутствует
50:15:0000000:151005	отсутствует
50:15:0040602:304	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 9).

Таблица 9.

#### Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:15:0040404:267	в наличии	нет	нет
50:15:0000000:151006	в наличии	нет	нет
50:15:0000000:151007	в наличии	нет	нет
50:15:0040602:300	в наличии	нет	нет
50:15:0040602:302	в наличии	нет	нет
50:15:0040602:303	в наличии	нет	нет
50:15:0000000:151005	в наличии	нет	нет
50:15:0040602:304	в наличии	нет	нет

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

#### 2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

## РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

### 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 объёма производства продукции в национальной экономике за определённый 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 2019г<sup>2</sup>

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2018 г.	ноябрю 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрю 2017 г.	ноябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 <sup>1)</sup>	101,1 <sup>2)</sup>				102,1 <sup>2)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства <sup>4)</sup> , млрд рублей	5461,3 <sup>5)</sup>	104,1 <sup>6)</sup>	488,8 <sup>5)</sup>	105,8 <sup>7)</sup>	58,2 <sup>8)</sup>	99,8 <sup>6)</sup>	94,5 <sup>7)</sup>	57,9 <sup>9)</sup>
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 <sup>9)</sup>	100,1 <sup>9)</sup>	104,9 <sup>9)</sup>
Внешнеторговый оборот <sup>10)</sup> , млрд долларов США	609,1 <sup>5)</sup>	96,9 <sup>6)</sup>	58,6 <sup>5)</sup>	95,3 <sup>7)</sup>	96,7 <sup>8)</sup>	118,6 <sup>6)</sup>	110,9 <sup>7)</sup>	98,0 <sup>9)</sup>
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 <sup>11)</sup>	100,7 <sup>2)</sup>				105,1 <sup>2)</sup>		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>3)</sup>		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>12)</sup>		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131 <sup>5)</sup>	107,2 <sup>6)</sup>	46285 <sup>5)</sup>	106,3 <sup>7)</sup>	99,4 <sup>8)</sup>	110,3 <sup>6)</sup>	108,2 <sup>7)</sup>	100,5 <sup>8)</sup>
реальная		102,5 <sup>6)</sup>		102,7 <sup>7)</sup>	99,1 <sup>8)</sup>	107,4 <sup>6)</sup>	104,2 <sup>7)</sup>	100,0 <sup>8)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 <sup>13),14)</sup>	94,7	3,5 <sup>13)</sup>	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 <sup>14)</sup>	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 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. -

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

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 недвижимости<sup>3</sup>

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 показатели<sup>4</sup>

	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 <sup>1)</sup>	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3 <sup>2)</sup>	99,7 <sup>2)</sup>

1) Первая оценка. 2) Оценка.

	Сентябрь 2020 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.	Справочно		
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрь 2019 г. в % к		январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.
					сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.	
Индекс промышленного производства		95,0	100,0	97,1	104,9	100,8	103,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1327,4	101,4	182,0	103,3	105,8	186,8	103,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	449,1	96,6	100,3	94,1	100,6	98,7	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	211,8	99,5	97,6	96,4	101,4	99,5	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2897,3	97,0	98,3	95,2	100,9	98,7	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	778,6	87,8	104,3	81,3	101,2 <sup>3)</sup>	99,1 <sup>3)</sup>	100,2 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен		103,7	99,9	103,0	104,0	99,8	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,6	95,4	98,8	99,7	105,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8 <sup>4)</sup>	141,7	99,3	122,5	98,2	103,5	94,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,7 <sup>4)</sup>	в 5,9р.	101,2	в 2,8р.	102,5	93,5	103,3

<sup>3</sup> <https://statrilt.ru/downloads/Анализ%202020%20мапт.docx>

<sup>4</sup> Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/a0oy0RLz/oper-09-2020.pdf>

	Сентябрь 2020 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.	Справочно		
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрь 2019 г. в % к		январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.
					сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.	

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

4) Предварительные данные.

	Август 2020 г.	В % к		Январь- август- 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.	Справочно		
		августу 2019 г.	июлю 2020 г.		август 2019 г. в % к		январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.
					августу 2018 г.	июлю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	42,8	76,0	98,0	81,8	95,2	101,0	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	23,3	67,7	96,0	75,6	91,5	102,8	96,3
импорт товаров	19,5	88,9	100,5	92,1	101,5	98,3	98,9
Среднемесячная начисленная зароботная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	47649	103,7	95,1	105,6	106,8	96,5	107,2
реальная		100,1	95,1	102,6	102,4	96,7	102,2

**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 сентябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,6%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 99,6%.

**Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ)**, исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,7% (в сентябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,6%).

В сентябре 2020 г. цены на **продовольственные товары** снизились на 0,4% (в сентябре 2019 г. - на 0,4%).

Цены на **непродовольственные товары** в сентябре 2020 г. выросли на 0,6% (в сентябре 2019 г. - на 0,2%).

Цены и тарифы на **услуги** в сентябре 2020 г. снизились на 0,4% (в сентябре 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 сентября 2020 г. составила 16767,8 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,2% (с начала года - выросла на 3,4%).

В сентябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 106,8% и 104,8% соответственно.

**Среднемесячная начисленная заработная плата** работников организаций в августе 2020 г. составила 47649 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 3,7% (в январе-августе 2020 г. - на 5,6%).

**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 октября 2020 г. составила 1828 млн рублей и по сравнению с 1 сентября 2020 г. снизилась на 7 млн рублей (0,3%).

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 октября 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 836 млн рублей (45,7%), в 2019 г. - 414 млн рублей (22,7%), в 2018 г. и ранее - 578 млн рублей (31,6%).

**Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней** по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 октября 2020 г. отсутствовала.

**Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств** организаций за сентябрь 2020 г. снизилась на 2 млн рублей (0,1%) и на 1 октября 2020 г. составила 1828 млн рублей, или 100% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

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

В августе 2020 г. в общей численности занятого населения 31,9 млн человек, или 45,3% 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 августе 2020 г. составило 33,2 млн человек и было меньше, чем в августе 2019 г., на 142 тыс. человек, или на 0,4%.

**Безработица.** В сентябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,8 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,3% 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, 3,7 млн человек, в том числе 3,3 млн человек получали пособие по безработице.

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

#### **Социально-экономическое положение Московской области<sup>5</sup>**

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь – сентябрь 2020 года
	в % к соответствующему периоду предыдущего года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	105,7
СТРОИТЕЛЬСТВО	119,2
ИНВЕСТИЦИИ	81,8 (январь-октябрь)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	95,9
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	81,2
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	101,5 (январь-август)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	55 253
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ (в среднем за июль – сентябрь)	4,0

<sup>5</sup> Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/8778647>

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



### Выводы и перспективы российской экономики<sup>6</sup>

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 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

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

- 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 поддержать 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).

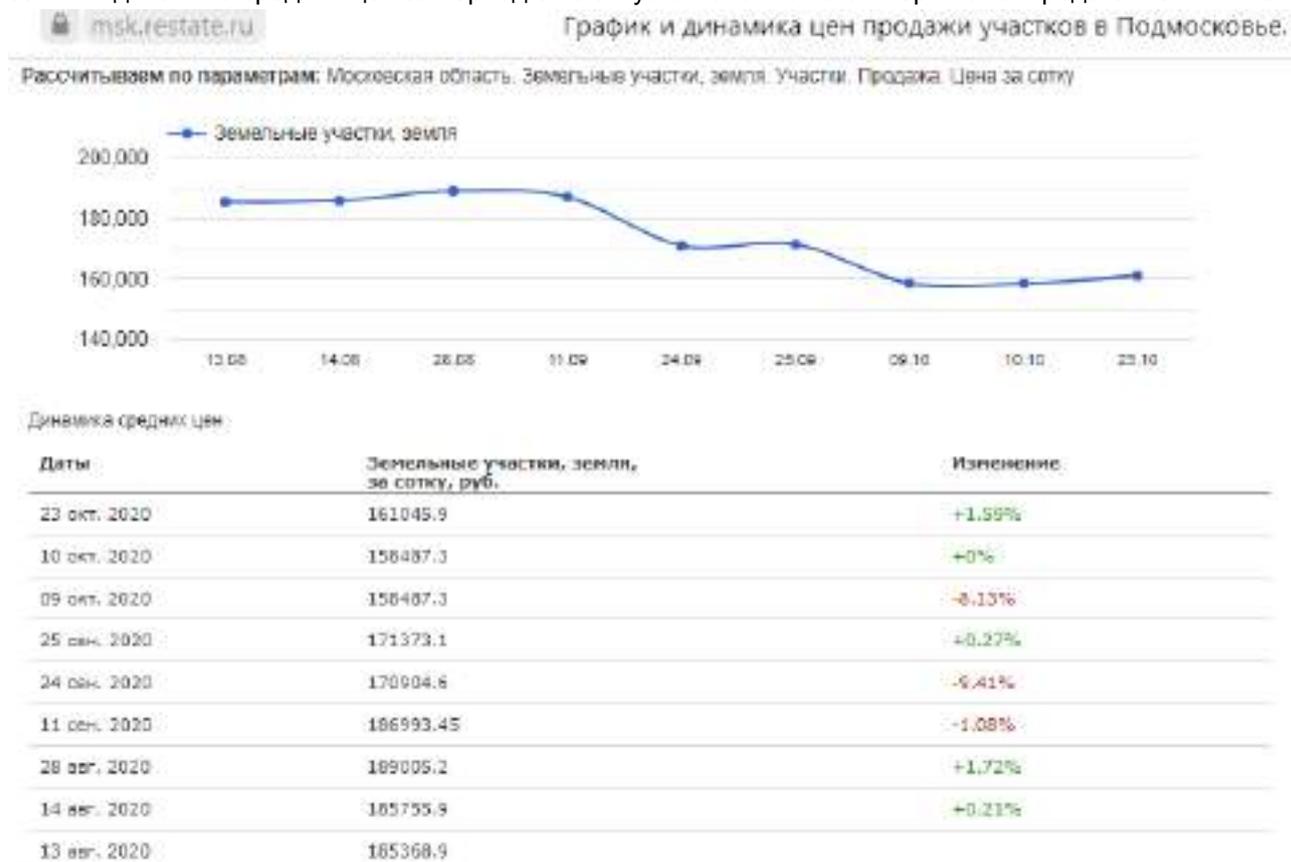
Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на 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 источнику<sup>7</sup>, аналитики определили стоимость земельных участков в Подмоскowie. Цены актуальны на конец октября 2020 года. График изменения стоимости 1 сотки земли и динамика средних цен за период с 13 августа 2020г по 23 октября 2020г представлены ниже:



Согласно графику на рынке земельных участков Московской области за период с 13 августа 2020г по 23 октября 2020 г прослеживается тенденция падения средней стоимости. Если судить об

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

изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, предшествующий дате оценки, то она уменьшилась с 1 854 до 1 611 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 заключаются в падении цен.

### 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 отобразить наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 10.

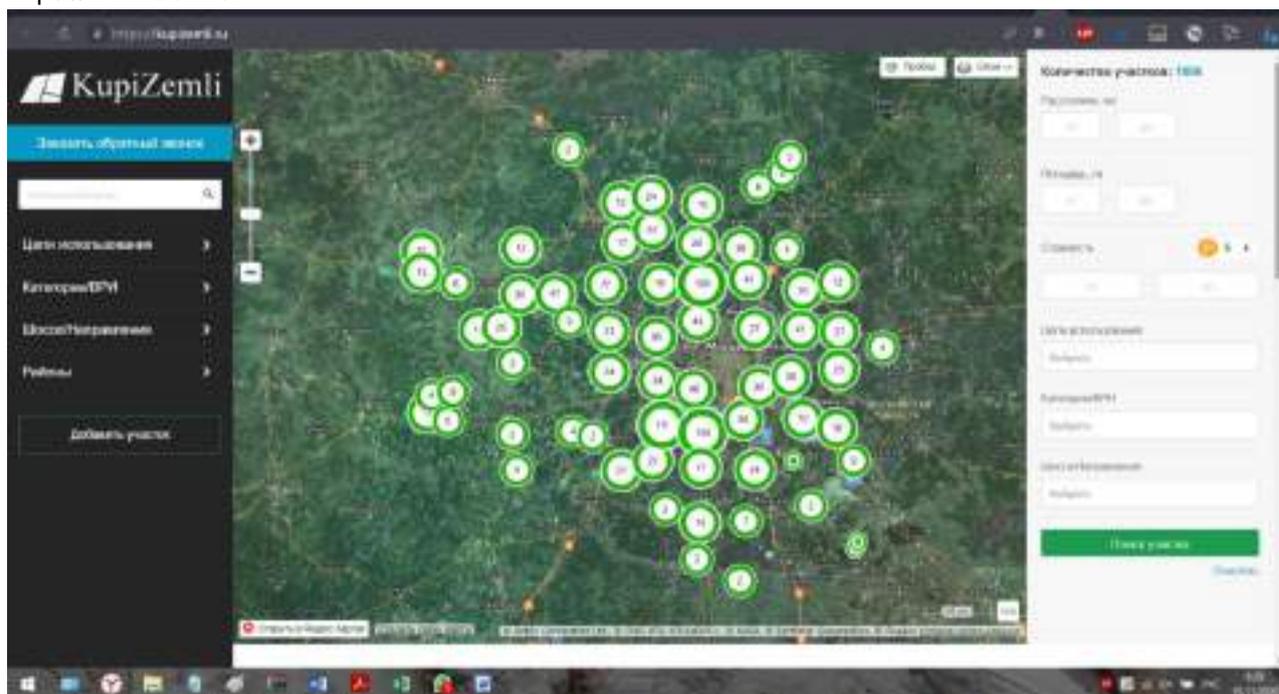
Таблица 10.

## Исходные условия локализации объектов анализа

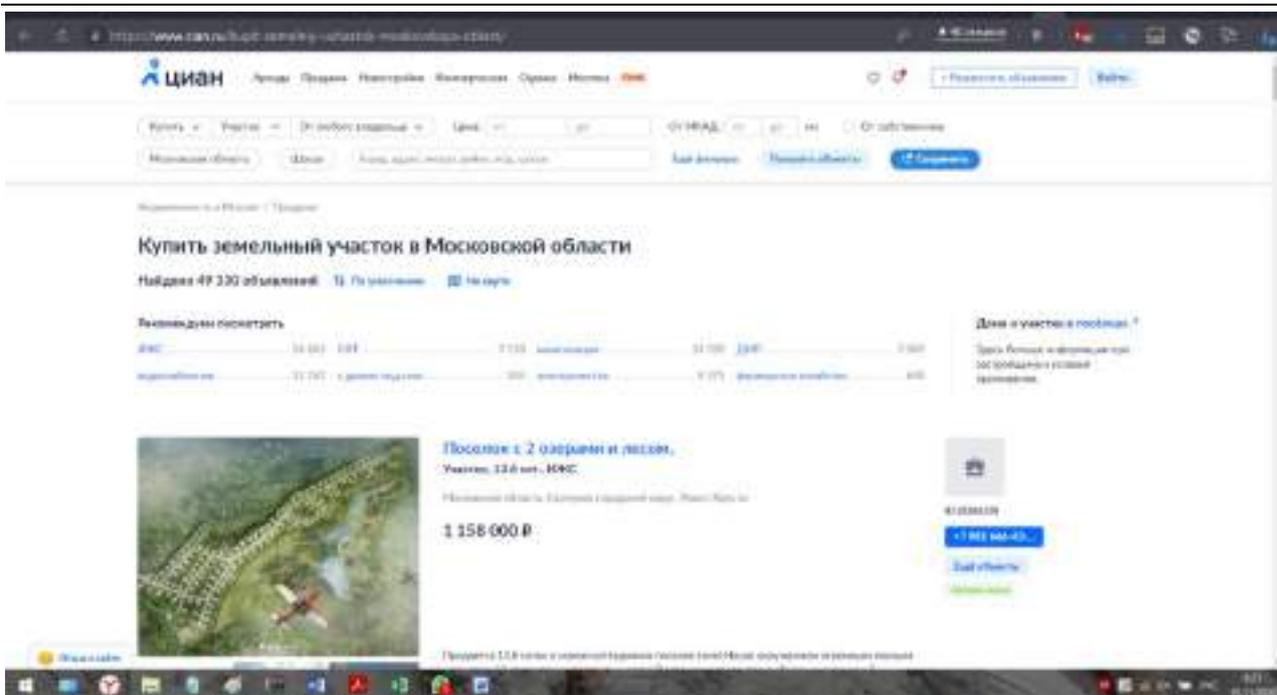
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	коммерческое использование
Характеристики местоположения:	
адресный ориентир	не локализовался
типичная территориальная в пределах региона	рассматривались Северо – Восточное, Восточное, Юго – Восточное направления Московской области
типичная территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 50 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступны 1 896 предложений по продаже земельных участков в Московской области на сайте <https://kupizemli.ru/> и 49 330 предложения на сайте <https://www.cian.ru/>:



Источник: <https://kupizemli.ru/>



Источник: <https://www.cian.ru/kupit-zemelnyj-uchastok-moskovskaya-oblast/>

В качестве объектов анализа при проведении настоящей оценки были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 10 условиями локализации. На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 11 – табл. 18. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 11.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов	для стоянок автомобильного транспорта
Объект 4	земли населенных пунктов	малозэтажное жилищное строительство
Объект 5	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 6	земли населенных пунктов	среднеэтажное смешанное и многоэтажное жилищное строительство
Объект 7	земли населенных пунктов	малозэтажное жилищное строительство
Объект 8	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 9	земли населенных пунктов	малозэтажное жилищное строительство
Объект 10	земли населенных пунктов	строительство объектов жилого и нежилого фонда
Объект 11	земли населенных пунктов	малозэтажное жилищное строительство
Объект 12	земли населенных пунктов	под многоэтажное жилищное строительство
Объект 13	земли населенных пунктов	малозэтажное жилищное строительство

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 14	земли населенных пунктов	под строительство многофункционального торгово-развлекательного центра, вблизи жилой застройки
Объект 15	земли населенных пунктов	под размещение торгово-складского комплекса

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 12.

## Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Раменский район, с. Зеленая Слобода
Объект 2	Московская область, Люберецкий район, поселок Томилино
Объект 3	Московская область, г.Балашиха, мкр. Янтарный, ул. Кольцевая
Объект 4	Московская область, Ногинский район, рядом с Электроугли
Объект 5	Московская область, Ногинский район, д. Боково
Объект 6	Московская область, Люберецкий район, д. Томилино
Объект 7	Московская область, Щелковский район, д. Малые Петрицы
Объект 8	Московская область, вблизи г. Электросталь
Объект 9	Московская область, Щелковский район, в районе д. Набережная
Объект 10	Московская область, г. Железнодорожный
Объект 11	Московская область, Раменский район, рядом с Какузево
Объект 12	Московская область, Щелковское ш., г. Щелково
Объект 13	Московская область, Щелковский район, д. Малые Петрицы
Объект 14	Московская область, Балашиха, ул. Дорофеева
Объект 15	Московская область, Люберцы городской округ, Томилино рп, Новорязанское шоссе, 23-й км

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 13.

## Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	Новорязанское ш. 26 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	Новорязанское ш. 19 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	ТЗ №5	Щёлковское ш. 2,5 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	Носовихинское ш. 20 км от МКАД
Объект 5	от 31 до 50 км от МКАД	ТЗ №5	Щелковское ш. 36 км от МКАД
Объект 6	до 15 км от МКАД	ТЗ №5	Новорязанское ш. 6 км от МКАД
Объект 7	от 31 до 50 км от МКАД	ТЗ №5	Щелковское ш. 50 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	ТЗ №5	Горьковское ш. 44 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	Ярославское ш. 23 км от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	ТЗ №5	Носовихинское ш. 14 км от МКАД
Объект 11	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	Новорязанское ш. 28 км от МКАД
Объект 12	от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ №5	Щелковское ш. 17 км от МКАД
Объект 13	от 30 до 50 км от МКАД	ТЗ №5	Ярославское ш. 50 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	ТЗ №5	Горьковское ш. 0,5 км от МКАД
Объект 15	до 15 км от МКАД	ТЗ №5	Новорязанское ш. 6 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценка

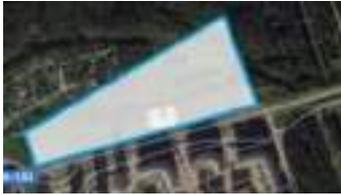
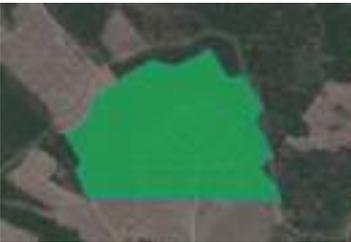
Таблица 14.

## Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
----------------	----------------	----------------------	----------------	---------------

Объект 1	2 040 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
----------	-----------	-------------------------------	-----	--



Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 2	361 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 3	85 468	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 4	780 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 5	1 012 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 6	175 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 7	60 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	нет данных
Объект 8	443 800	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 9	96 122	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 10	67 590	коммуникации по границе (нет)	н/д	

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 11	344 200	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 12	164 400	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 13	340 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 14	107 250	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 15	17 800	коммуникации по границе (нет)	н/д	

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

#### 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 законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

#### 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 17.

#### Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	2 754 000 000	1 350
Объект 2	1 100 000 000	3 047
Объект 3	650 000 000	7 605
Объект 4	480 000 000	615
Объект 5	1 271 630 000	1 257
Объект 6	750 000 000	4 286
Объект 7	60 000 000	1 000
Объект 8	307 110 000	692
Объект 9	190 000 000	1 977
Объект 10	350 000 000	5 178
Объект 11	103 260 000	300
Объект 12	596 772 000	3 630
Объект 13	350 000 000	1 029
Объект 14	1 300 000 000	12 121
Объект 15	65 000 000	3 652
	мин	300
	макс	12 121
	среднее	3 183
	медиана	1 977
	стандартное отклонение	3 208

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 18, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 300 руб./кв. м до 12 121 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;

- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 19).

Таблица 19.

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.:

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

где:

$n$  - число факторов, включаемых в модель;

$k$  - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 20.

Таблица 20.

### Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для жилищного строительства; объекты торговли; общего пользования	данные представлены в табл. 11	Отличия не существенные, корректировка не требуется*	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется*.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	данные представлены в табл. 12	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект 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
- типовая территориальная зона в пределах региона	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	характеристики «удаление от МКАД».  Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».  1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД» по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ №5	ТЗ №5	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	8	от 0,5 до 50	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 4283,0 до 34 695,0	от 17 800 до 2 040 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	нет (по границе)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в табл. 14	Отличия выявить по всем объектам невозможно, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики:					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие ограничений/обременений	обременение в виде аренды и/или охранных зон, часть участков имеют ограничение доступа только через другие участки)	нет данных	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Другие характеристики:

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект 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
- 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 не возможно.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

\*Примечание: Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
  - www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения, фермерское хозяйство, дачно-некоммерческое партнерство, инвестпроект;
  - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Анализ данных, представленных в табл. 20 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие ограничений/обременений (экономические характеристики).

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

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

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

Проведенный анализ степени влияния<sup>8</sup> указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,77);

<sup>8</sup> Степень связи по таблице Чеддока

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

- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,39).

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

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

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа.

## 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. 21.

**Таблица 21.**

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

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,87	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,79	0,77
<b>Земельные участки под офисно – торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77
<b>Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство (МЖС)</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,88	0,90	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,79	0,81	0,80
<b>Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,79	0,78
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,88	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,77	0,76
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,88	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. 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, 2020 год. Стр. 67-69.

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

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

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

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

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

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

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

По данным аналитического портала statrielt.ru, существуют следующие диапазоны корректирующих коэффициентов на уторгование (табл. 22).

Таблица 22.

### Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	<b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	<b>ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,74	0,93	0,84	0,87	0,82	0,79

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. <http://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrekcirovki-stoimosti-zemli/2308-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrekcirovki-na-01-10-2020-goda>.

## 2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

## 2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 23.

Таблица 23.

**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	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,46	0,52
<b>Земельные участки под офисно – торговую застройку</b>				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,50	0,47	0,51
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,45	0,51
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>				
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 с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,57	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,44	0,52

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 79.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 24.

Таблица 24.

**Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дороговому району**

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,75	0,73	0,77
<b>Земельные участки под офисно – торговую застройку</b>				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,87	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,77	0,75	0,79
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,73	0,71	0,75
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,78
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,67	0,65	0,69
<b>Земельные участки под жилую застройку</b>				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,66	0,64	0,68

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 169.

### 2.7. Физические характеристики объекта.

Проведенный анализ степени влияния площади участков на их удельную цену продажи по использованным объектам анализа показал, что зависимость удельной цены предложения от площади характеризуется слабой корреляционной зависимостью (коэффициент корреляции -0,42). Это свидетельствует о несущественности данного ценообразующего фактора и объясняется тем, что в условиях низкой ликвидности собственники готовы к межеванию участка, если находится покупатель на часть участка.

Таким образом, Оценщик считает нецелесообразным применять данный ценообразующий фактор.

#### 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 – 2020. 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, 2020 год.

В табл. 25 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 25.

**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)
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>								
отсутствуют	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%

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)
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>								
отсутствуют	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%
<b>Земельные участки под МЖС</b>								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%
<b>Земельные участки под ИЖС</b>								
отсутствуют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	17%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%
<b>Земельные участки под объекты придорожного сервиса</b>								
отсутствуют	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%

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	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-25%
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-17%	-30%
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	58%	34%	32%	42%	11%	20%	19%	0%

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. 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, 2020 год. Стр. 153-156.

#### 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 изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2020. 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, 2020 год;

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 26 и табл. 27.

Таблица 26.

#### **Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа для земельных участков под ИЖС, усредненные данные по городам 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.)	1,13	1,25	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. 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, 2020 год. Стр. 130.

Таблица 27.

#### **Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа для земельных участков под объекты рекреации, усредненные данные по городам 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	1,24

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. 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, 2020 год. Стр. 130.

#### Форма объекта

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы (конфигурации), представлены в табл. 28.

**Таблица 28.**  
**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы**

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
<b>Земельные участки под пашни</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,24	1,50	1,37
<b>Земельные участки под кормовые угодья</b>			
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,16	1,41	1,29

*Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.*

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

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

### 2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

#### Наличие подъездных дорог

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам 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 наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 29.

**Таблица 29.**  
**Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам (для земельных участков под индустриальную застройку)**

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)	1,18	1,22	1,20

*Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 216.*

#### 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 - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 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	
<b>Для земельных участков под ИЖС</b>			
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	1,20	1,23	1,22
<b>Для земельных участков под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,28	1,25

*Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 236..*

**Близость к объектам, нарушающим экологию местности**

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
<b>Для земельных участков под ИЖС</b>			
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	0,73	0,76	0,75
<b>Для земельных участков под объекты рекреации</b>			
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	0,73	0,77	0,75

*Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 243.*

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.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл к следующим выводам:

1. 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).

2. 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.

3. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «выше средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 2 месяцев и более.

4. На рынке земельных участков Московской области за период с 13 августа 2020г по 23 октября 2020 г прослеживается тенденция падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, предшествующий дате оценки, то она уменьшилась с 1 854 до 1 611 руб. за 1 кв.м.

## 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 «многоэтажное жилищное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «многоэтажное 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 рассматриваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования которых указан в табл. 3.

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

**Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что рассматриваемые земельные участки будут использоваться под многоэтажное жилищное строительство, а также для строительства инфраструктуры жилого района (торговые объекты, автостоянки).**

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

**Финансовая оправданность и максимальная эффективность**

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

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 многоэтажным жилищным строительством с сопутствующими жилому строительству объектами инфраструктуры (торговые объекты, автостоянки)	Деятельность, не связанная с многоэтажным жилищным строительством с сопутствующими жилому строительству объектами инфраструктуры (торговые объекты, автостоянки)
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
<b>Итого</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

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 многоэтажного жилищного строительства с сопутствующими жилому строительству объектами инфраструктуры (торговые объекты, автостоянки)).

## РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1. Метод сравнения продаж.**

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

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

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

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

где:

$C_{ec}^i$  - стоимость единица 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 единичными 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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

#### 4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

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

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

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

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

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

### **1. Метод капитализации земельной ренты**

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

### **2. Метод остатка**

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

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

#### Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

Таблица 33.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Сравнительный (рыночный) подход</b>			
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, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод регрессионного анализа и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной	Метод использовать целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	цены показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа.		
Метод корректировок	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода сравнения продаж.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
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 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 не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

## 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 (рыночный) 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 (рыночного) 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 (рыночным) подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

#### 6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа

Как отмечалось ранее, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки, используется сравнительный (рыночный) подход в рамках, которого применяется метод регрессионного анализа.

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

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

#### **Подготовка массива исходных данных**

##### Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению Оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель

прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

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

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

#### Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

$S_{зв}$  - площадь объекта, кв. м.

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

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

#### Определение ценообразующих факторов.

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

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

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая территориальная зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД. Такая характеристика местоположения, как типовая территориальная зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

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

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

#### **Формирование модели ценообразования**

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости,

возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на передаваемые права, а также поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

#### Поправка на условия рынка.

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

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

По данным аналитического портала statrielt.ru, существуют следующие диапазоны корректирующих коэффициентов на уторгование (табл. 34).

Таблица 34.

#### Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	<b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	<b>Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ</b> - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	<b>ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории</b> - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,74	0,93	0,84	0,87	0,82	0,79

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие

города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

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

Источник: 1. <http://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2308-na-konfiguratsiyu-formu-relief-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>.

В расчётах Оценщик использовал среднюю скидку на торг в размере 7% для группы А – г.Москва и города-спутники.

**Поправка на наличие ограничений / обременений.**

Оцениваемые участки имеют обременение в виде аренды и/или охранных зон, часть участков имеют ограничение доступа (возможность доступа только через другие участки).

Согласно данным аналитического портала statrelt.ru, наличие существенных недостатков, делающих участки менее пригодными для строительства и использования, снижает их стоимость на 9-28%:

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	рыночная цена	рыночная цена	Среднее значение
Более пригодны для строительства и использованы по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для данного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использованные по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодны для строительства и использованы по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки сложной формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с скраплеными или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в долине, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82

Источник: <http://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2308-na-konfiguratsiyu-formu-relief-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Учитывая характер обременений, Оценщик считает целесообразным применение корректирующего коэффициента в размере 0,91.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки (на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)) представлены в табл. 35.

**Таблица 35.**

**Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправок на передаваемые права и на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)**

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Скидка, %	Козф. учёта обременений	Скорректированная удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	2 754 000 000	1 350	-7	0,91	1 143	26	2 040 000
Объект 2	1 100 000 000	3 047	-7	0,91	2 579	19	361 000
Объект 3	650 000 000	7 605	-7	0,91	6 436	2,5	85 468
Объект 4	480 000 000	615	-7	0,91	520	20	780 000
Объект 5	1 271 630 000	1 257	-7	0,91	1 064	36	1 012 000
Объект 6	750 000 000	4 286	-7	0,91	3 627	6	175 000
Объект 7	60 000 000	1 000	-7	0,91	846	50	60 000

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Скидка, %	Козф. учёта обременений	Скорректированная удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 8	307 110 000	692	-7	0,91	586	44	443 800
Объект 9	190 000 000	1 977	-7	0,91	1 673	23	96 122
Объект 10	350 000 000	5 178	-7	0,91	4 382	14	67 590
Объект 11	103 260 000	300	-7	0,91	254	28	344 200
Объект 12	596 772 000	3 630	-7	0,91	3 072	17	164 400
Объект 13	350 000 000	1 029	-7	0,91	871	50	340 000
Объект 14	1 300 000 000	12 121	-7	0,91	10 258	0,5	107 250
Объект 15	65 000 000	3 652	-7	0,91	3 091	6	17 800

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния основных характеристик объектов на удельную стоимость продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

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

Расчет коэффициента корреляции производился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 36.

Таблица 36.

**Результаты расчета коэффициента корреляции для характеристик продажи объектов**

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,77
Площадь ЗУ	-0,39

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Проведенный анализ степени влияния<sup>9</sup> указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,77);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,39).

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

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

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 37.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, удельные показатели площади и цены объектов-аналогов были представлен в логарифмическом масштабе. Оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым.

Таблица 37.

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

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м

<sup>9</sup> Степень связи по таблице Чеддока

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

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м
Объект 1	26	2 040 000	14,53	1 143	7,041
Объект 2	19	361 000	12,80	2 579	7,855
Объект 3	2,5	85 468	11,36	6 436	8,770
Объект 4	20	780 000	13,57	520	6,254
Объект 5	36	1 012 000	13,83	1 064	6,970
Объект 6	6	175 000	12,07	3 627	8,196
Объект 7	50	60 000	11,00	846	6,741
Объект 8	44	443 800	13,00	586	6,373
Объект 9	23	96 122	11,47	1 673	7,422
Объект 10	14	67 590	11,12	4 382	8,385
Объект 11	28	344 200	12,75	254	5,537
Объект 12	17	164 400	12,01	3 072	8,030
Объект 13	50	340 000	12,74	871	6,770
Объект 14	0,5	107 250	11,58	10 258	9,236
Объект 15	6	17 800	9,79	3 091	8,036

Источник: 1. Анализ Оценщика.

На основе полученных массивов данных были сформированы экспоненциальные модели с учетом всех ценообразующих факторов.

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

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 3.

Вывод итогов						
Регрессионная статистика						
Множественный R	0,793713603					
R-квадрат	0,629981284					
Нормированный R-квадрат	0,568311498					
Стандартная ошибка	0,875921408					
Наблюдения	15					
Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F	Значимость F	
Регрессия	2	8,334210764	4,167105382	10,21539598	0,0025666505	
Остаток	12	5,48243697	0,456869747			
Итого	14	14,81664773				
	Коэффициенты	стандартная ошибка	t-статистика	P-значение	нижние 95%	верхние 95%
У-пересечение	11,12513973	1,846981377	6,021382696	5,65941E-05	7,170956589	15,21932288
Удаленность от МКАД, км	-0,040558337	0,011946697	-3,384841413	0,005319203	-0,086587954	-0,01452872
Логарифм площади, кв. м	-0,229817902	0,157289947	-1,461118569	0,189688343	-0,572620978	0,112885375

Рис. 3. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

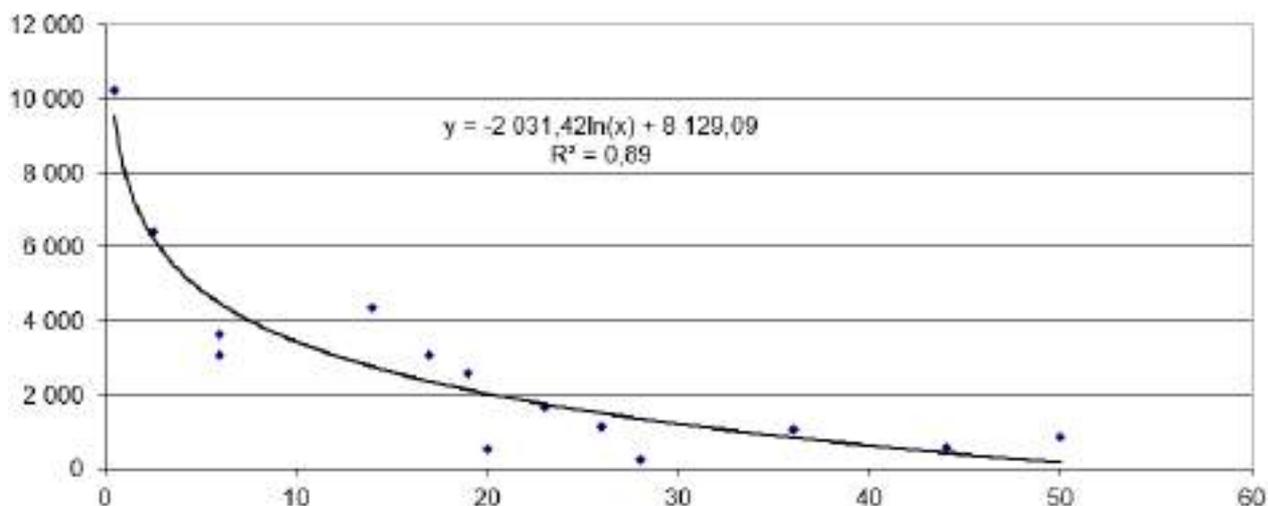
Анализ полученных данных показывает, что фактор площади следует исключить из регрессионного анализа, поскольку значение коэффициента, полученное для данного фактора, оказалось незначимым: интервал оценки значения коэффициента для данного параметра включает ноль:

от -0,572620978 до 0,112885375.

Таким образом, при проведении настоящей оценки формирование математической зависимости, описывающей модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым, проводилось с использованием только одного фактора – удаление от МКАД.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 37.

Наиболее точно зависимость удельной стоимости от расстояния до МКАД была получена при построении логарифмической функции:



**Рис. 4. Зависимость удельной стоимости земельного участка от расстояния до МКАД.**

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,89). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = -2\,031,42 * \ln(R) + 8\,129,09$$

где:

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

$R$  - удаление объекта от МКАД, км.

#### Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости продажи для оцениваемых объектов использовались следующие исходные данные:

$R$  - удаление объектов от МКАД – 8 км, что соответствует фактическим данным.

Таким образом, удельная стоимость оцениваемых земельных участков составит с учётом округления

$$C_{уд.} = -2\,031,42 * \ln(8) + 8\,129,09 = 3\,905 \text{ руб./кв.м.}$$

Стоимость объектов оценки, полученная на основе сравнительного подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$  – общая площадь земельного участка, кв. м;

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученные на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 38.

**Таблица 38.**

#### Результаты расчета стоимости земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Удельная стоимость округленно, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Стоимость земельных участков с учетом округлений, руб.
1	50:15:0040404:267	8	3 905	7 716,0	30 100 000
2	50:15:0000000:151006	8	3 905	17 797,0	69 500 000
3	50:15:0000000:151007	8	3 905	30 010,0	117 200 000
4	50:15:0040602:300	8	3 905	26 710,0	104 300 000
5	50:15:0040602:302	8	3 905	10 281,0	40 100 000
6	50:15:0040602:303	8	3 905	34 695,0	135 500 000
7	50:15:0000000:151005	8	3 905	33 838,0	132 100 000
8	50:15:0040602:304	8	3 905	4 283,0	16 700 000
<b>Итого</b>					<b>645 500 000</b>

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 был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

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

**645 500 000 руб.,**

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	50:15:0040404:267	7 716,0+/-31	30 100 000
2	50:15:0000000:151006	17 797,0+/-47	69 500 000
3	50:15:0000000:151007	30 010,0+/-61	117 200 000
4	50:15:0040602:300	26 710,0+/-57	104 300 000
5	50:15:0040602:302	10 281,0+/-35	40 100 000
6	50:15:0040602:303	34 695,0+/-65	135 500 000
7	50:15:0000000:151005	33 838,0+/-64	132 100 000
8	50:15:0040602:304	4 283,0+/-23	16 700 000

*Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов (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:**

**645 500 000**

**(Шестьсот сорок пять миллионов пятьсот тысяч)  
рублей,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Площадь, кв.м.	Кадастровый (или условный) номер	Категория земель и вид разрешенного использования	Адрес (местоположение)	Итоговая стоимость, руб.
1	7 716,0	50:15:0040404:267	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	30 100 000
2	17 797,0	50:15:0000000:151006	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	69 500 000
3	30 010,0	50:15:0000000:151007	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	117 200 000
4	26 710,0	50:15:0040602:300	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	104 300 000
5	10 281,0	50:15:0040602:302	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	40 100 000
6	34 695,0	50:15:0040602:303	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	135 500 000
7	33 838,0	50:15:0000000:151005	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки (территории) общего пользования	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	132 100 000
8	4 283,0	50:15:0040602:304	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок(парковок))	Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая	16 700 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов (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. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. 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, 2020 год.
4. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
5. Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией 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 Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ**

1. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-204-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zelenaya-sloboda>

The screenshot displays the KupiZemli website interface. At the top, the URL is <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-204-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zelenaya-sloboda>. The main header shows the site name "KupiZemli" and the property title: "Лот №3524 Участок 204, 0 га под жилищное строительство, Зеленая Слобода, Раменский район".

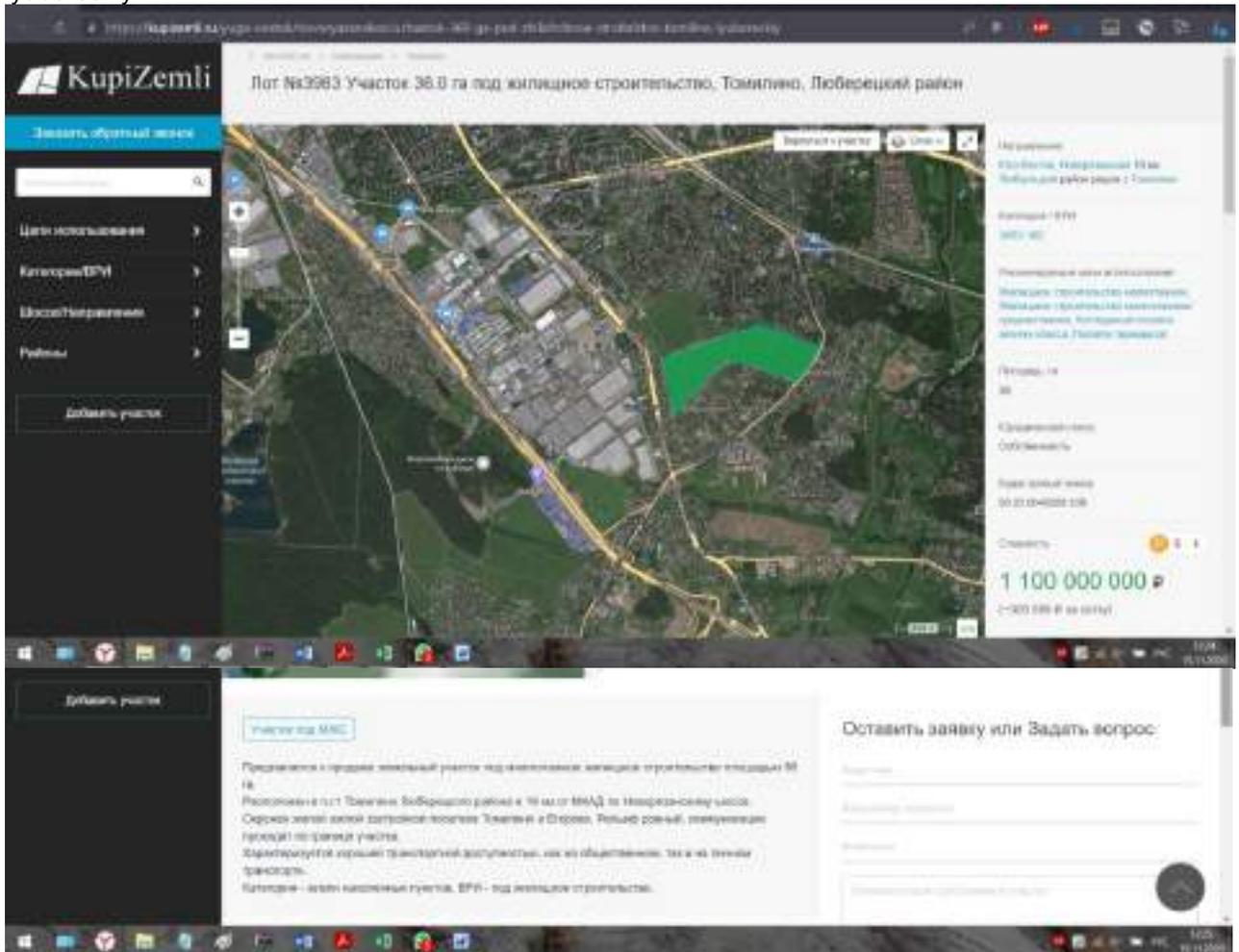
The central part of the page features a satellite map with a green rectangular overlay indicating the plot's location. To the right of the map, there is a sidebar with property details:

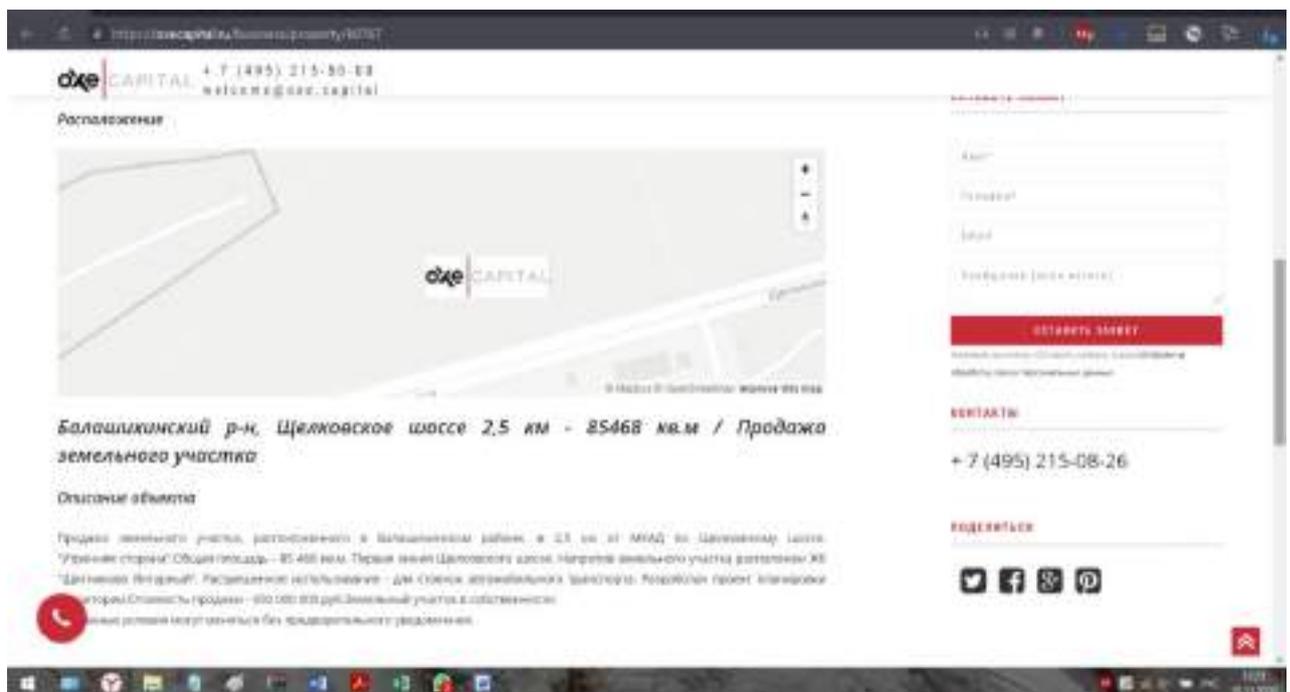
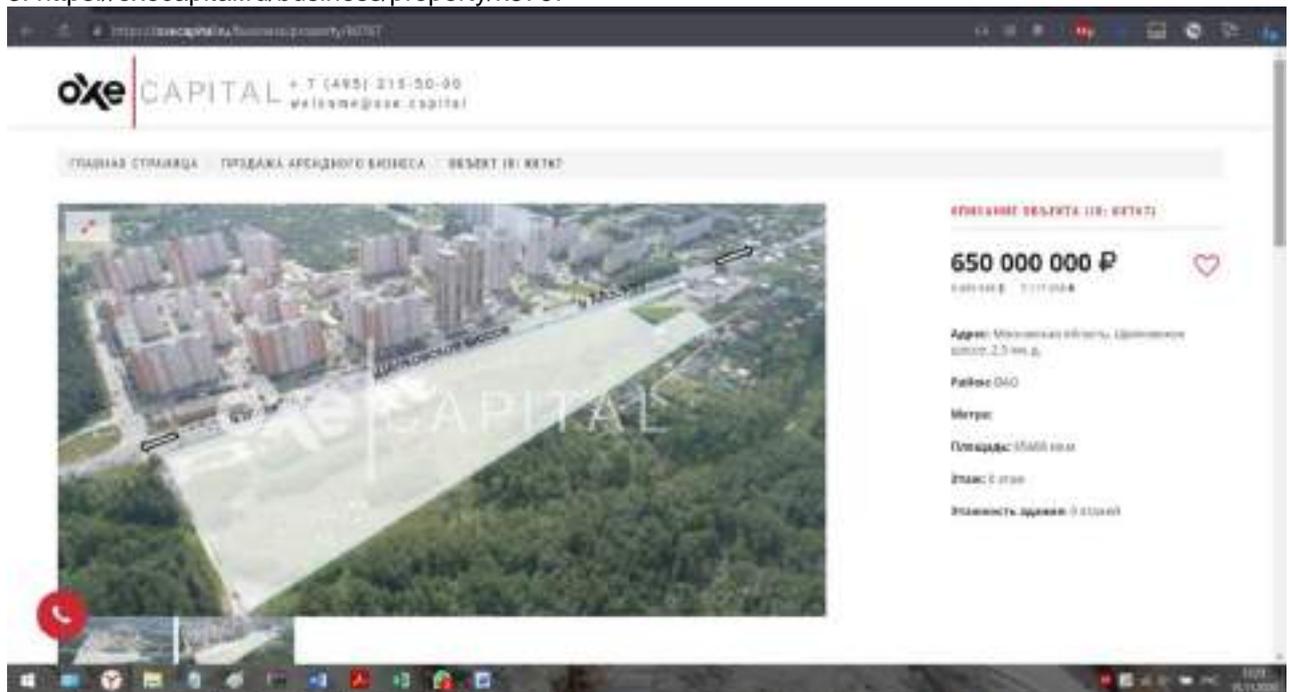
- Местоположение: Московская область, 20 км от МКАД по Новорижскому шоссе, Раменский район (с/п), Зеленая Слобода
- Категория: БТИ
- МФУ: МС
- Планировка: 1/1
- Площадь: 0,00 кв. м
- Средняя цена: 2 754 000 000 руб. (+100 000 руб./кв. м)

Below the map, there is a section titled "Оставить заявку или Задать вопрос:" with a form for inquiries. The main content area contains a detailed description of the plot:

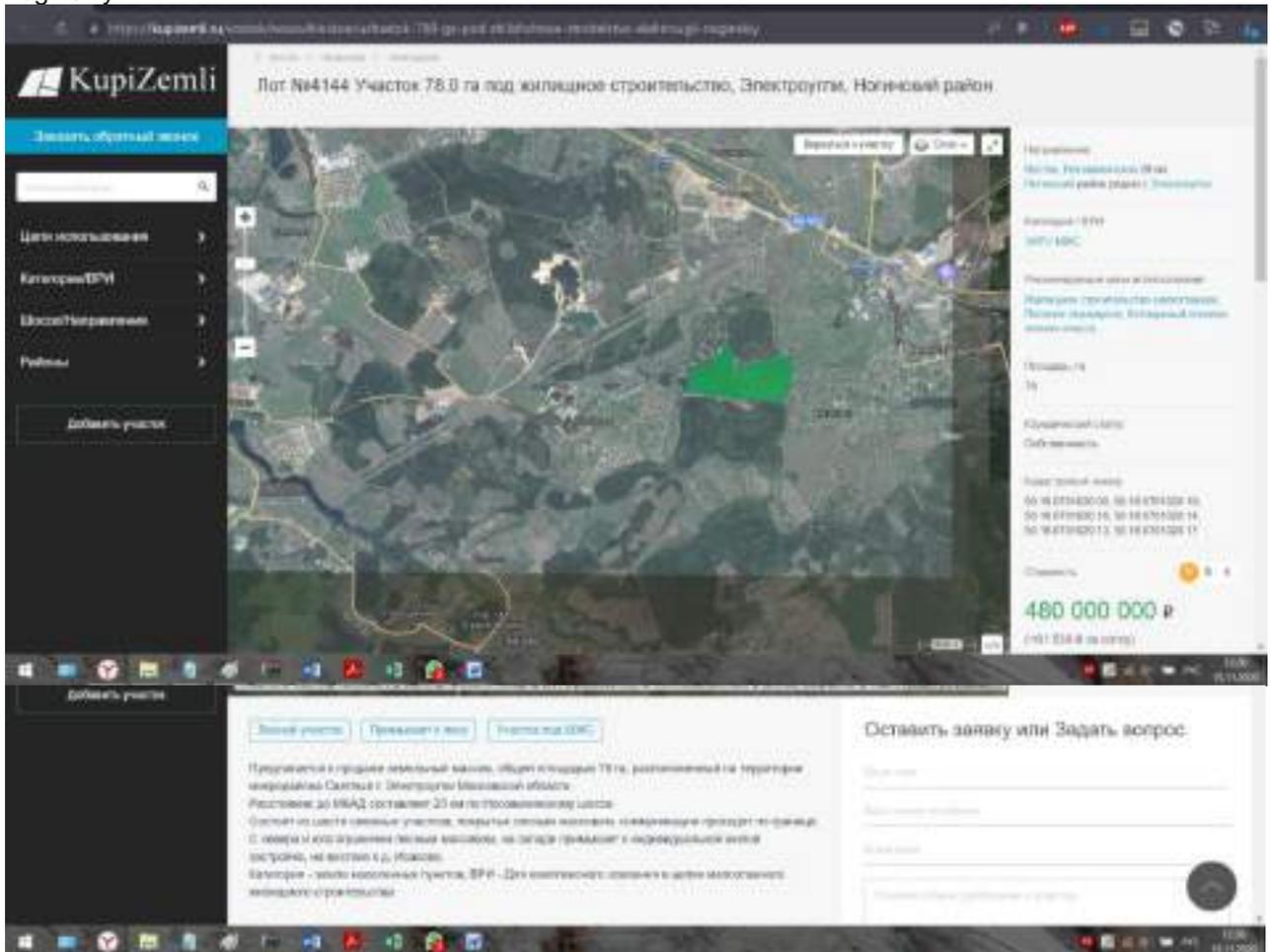
Предлагается в продаже земельный участок площадью 204 кв. м, расположенный вдоль историч. реки Тарса в 20 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Принадлежит к населенному пункту Зеленая Слобода Раменского района. На территории есть дренаж, благоустроенная дорожная инфраструктура. Разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию. Участок идеально подходит для строительства коттеджа или дома с гаражом и развитой дорожной инфраструктурой. Категория - земель населенных пунктов. БТИ - код МС.

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





4. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-780-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrougli-noginskiy>



5. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyu-poselok-bokovo-nolniskiy-royon>

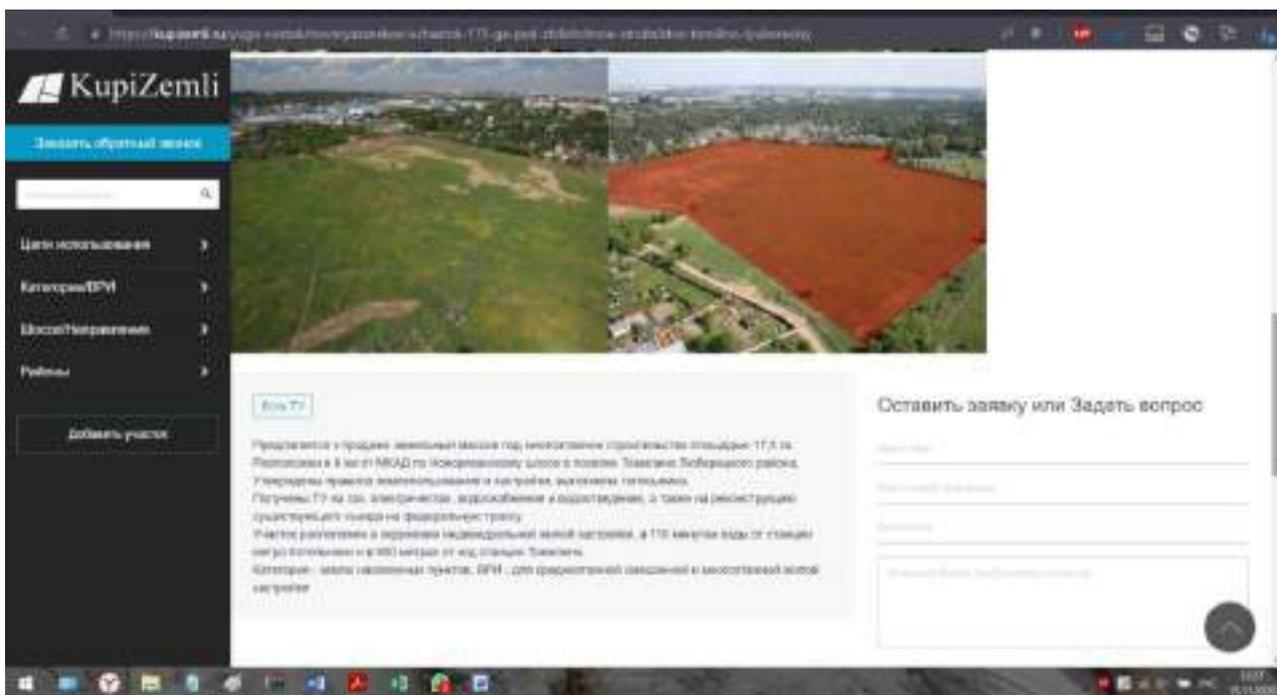
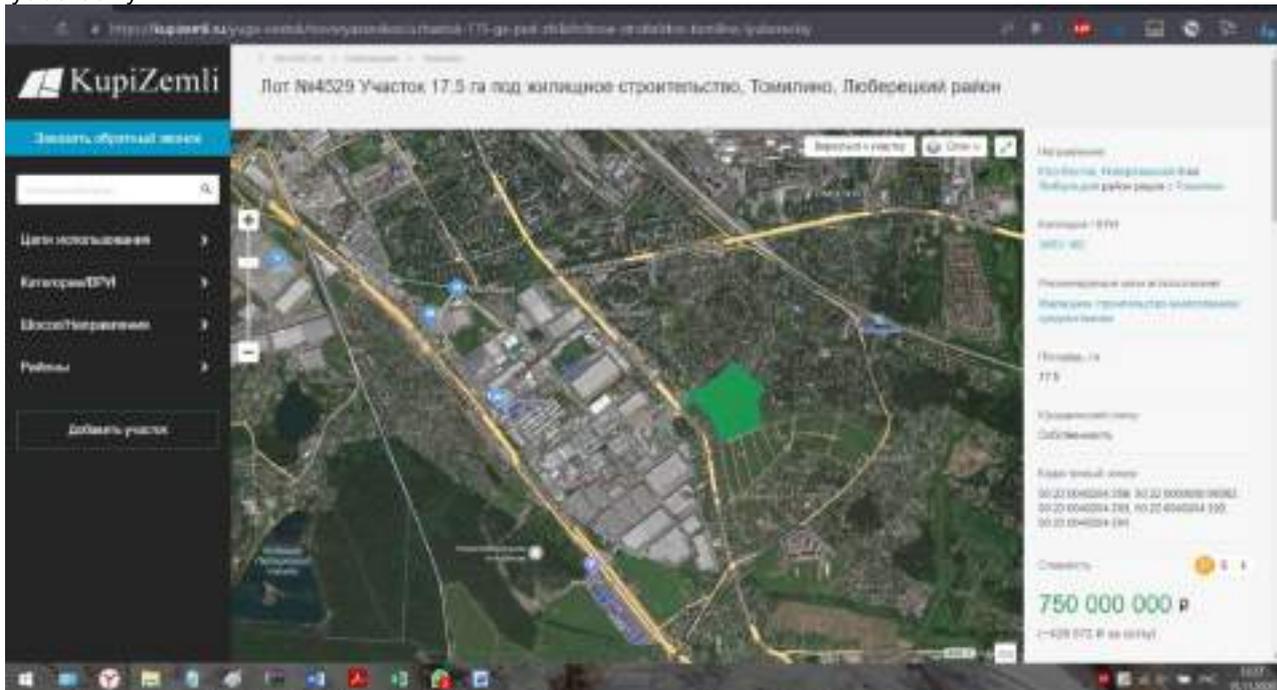
The screenshot displays the KupiZemli website interface. At the top, the URL is <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyu-poselok-bokovo-nolniskiy-royon>. The main header shows the site name "KupiZemli" and the title "Лот №1167 Участок 101.2 га под коттеджный посёлок, Боково, Нолнский район".

The central part of the page features a satellite map with a green highlight on the land plot. To the right of the map, a sidebar provides details: "Нормативы: Земля населенных пунктов (для размещения объектов недвижимости)", "Категория: 0704 (земли населенных пунктов)", "Площадь: 101.2 га", "Область: Московская", and a price of "1 271 630 000 руб." with a note "(+120 000 руб. за сотку)".

Below the map, there is a section with a "Добавить участок" button and a "Позвоните в офис" button. The text describes the plot as a residential land plot for a cottage settlement, located in the Bokovo settlement, Nollniskiy district, with a total area of 101.2 hectares. It mentions that the plot is suitable for building a house and is located near the village of Pruzhitsa. The text also states that the plot is suitable for building a house and is located near the village of Pruzhitsa.

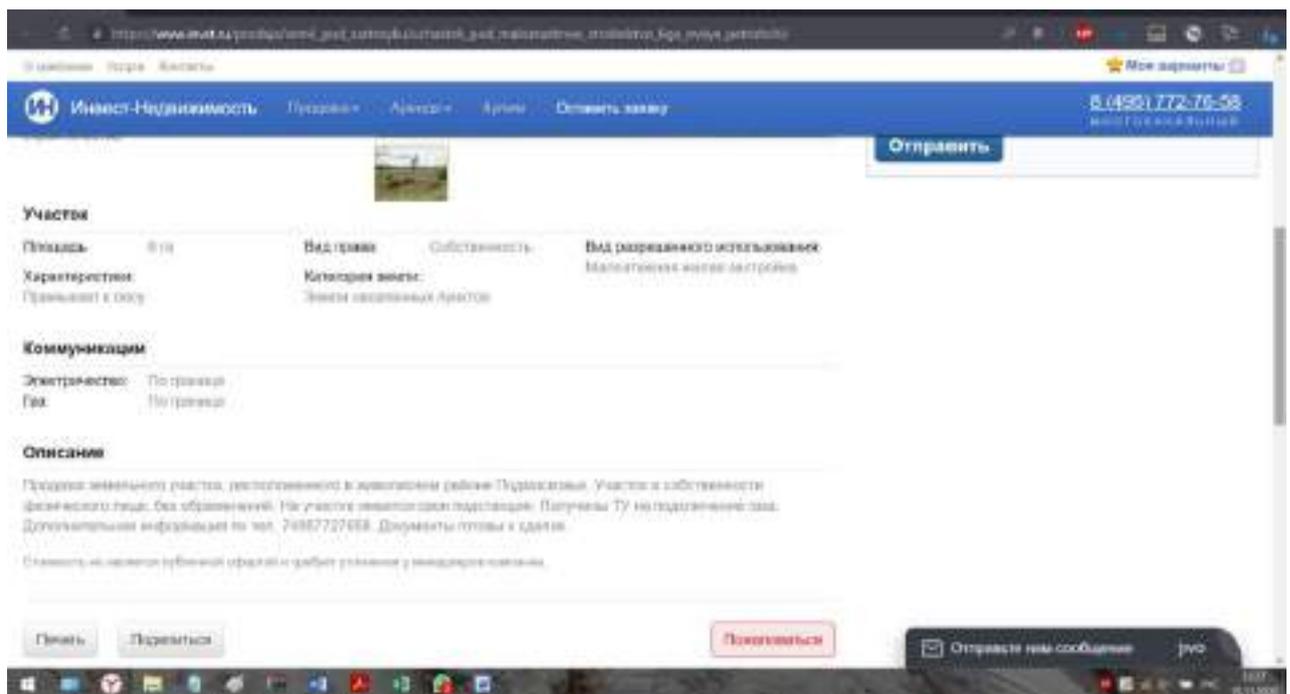
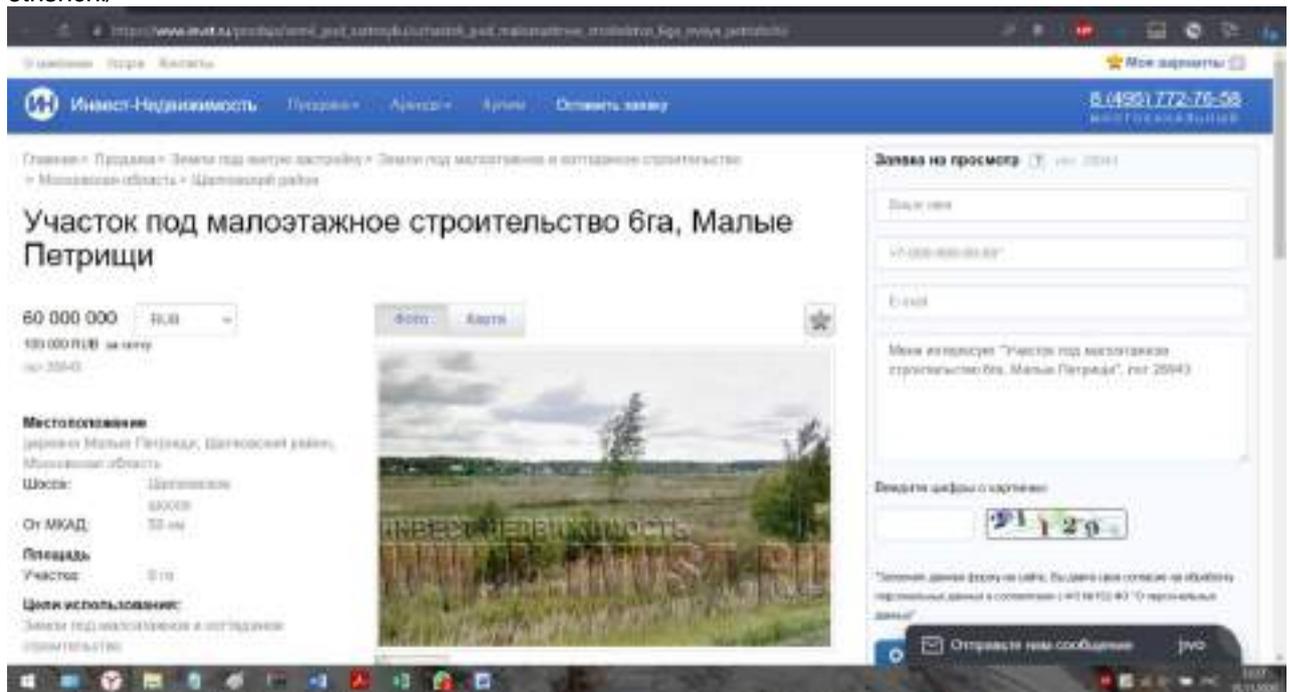
At the bottom right, there is a form titled "Оставить заявку или Задать вопрос" with fields for "Имя", "Телефон", "E-mail", and "Комментарий".

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



7.

https://www.invst.ru/prodaja/zemli\_pod\_zastroyku/uchastok\_pod\_maloetazhnoe\_stroitelstvo\_6ga\_malye\_petrishchi/





9. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-96-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-naberezhnaya>

**KupiZemli**

Лот №3530 Участок 9.6 га под жилищное строительство, Набережная, Щелковский район

Задать обратный звонок

Центр использования

Категории ЕПУ

Щелковский район

Районы

Добавить участок

Варианты участка

Справка

Местоположение: Щелковский район, Щелковский район, 23 км

Категория: ЕПУ

МФУ: МФУ

Информация об объекте недвижимости: Матрица: информация об объекте недвижимости

Площадь: 9.6

Цена: 190 000 000 ₽

(+197 617 8 за сотку)

Добавить участок

Есть 77 новостей

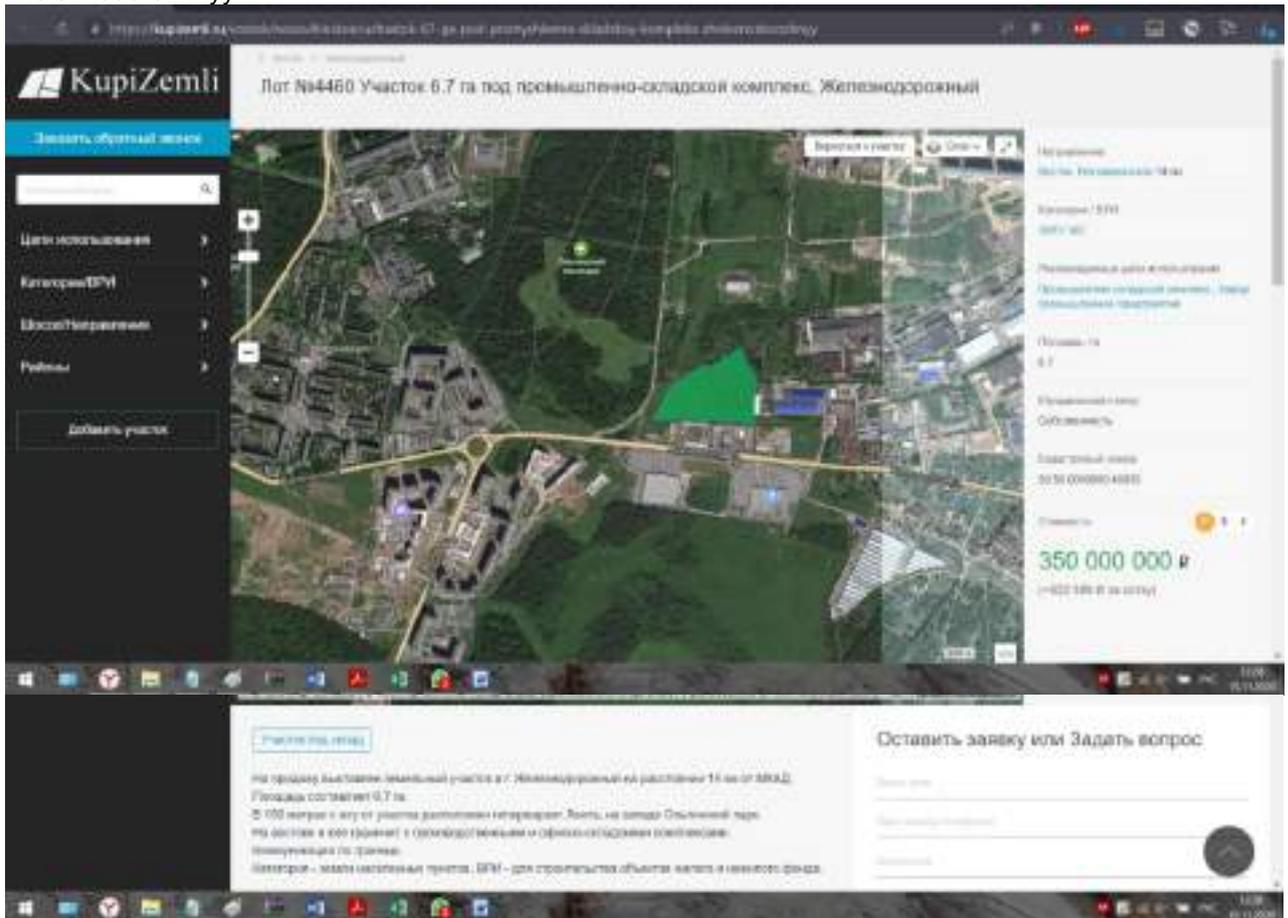
Границы участка

Участки на территории

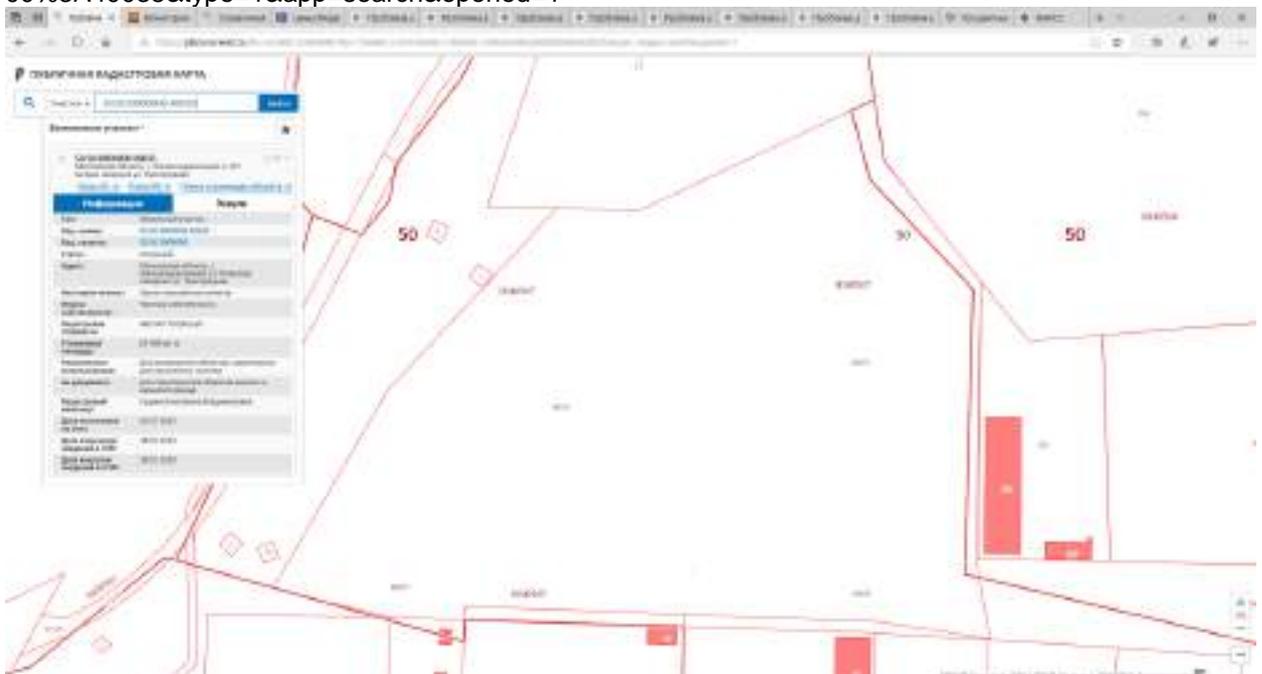
Оставить заявку или Задать вопрос

Продается земельный участок площадью 9.6 га для жилищного строительства в Московской области, Щелковский район, в районе деревни Набережная. Категория разрешенной застройки - земли населенных пунктов. Ограничений в пользовании и обременений законом не имеется. Удачная транспортная доступность участка позволяет осуществлять выезд к автомагистрали М5 «Урал» как в Щелковском районе, так и к Ярославскому ЦД № 01 МФУ. На границе участка находится линия электропередачи до деревни Щелково и Рязаньского. Вокруг участка находится частный сектор: улица Давыдова ул., Набережная, Строительный рынок, автодорога Борового-Щелковская. Инфраструктура территории Щелково и Московской области составляет 7 км от центра Московской области, так и на объекте земель. До станции электрички «Щелковский» 7 км. Ширина участка (земель 200 метров) находится река Гни. Получены градостроительные ТУ на подключение электричества, водоснабжения и водоотведения. Есть возможность планировки участка.

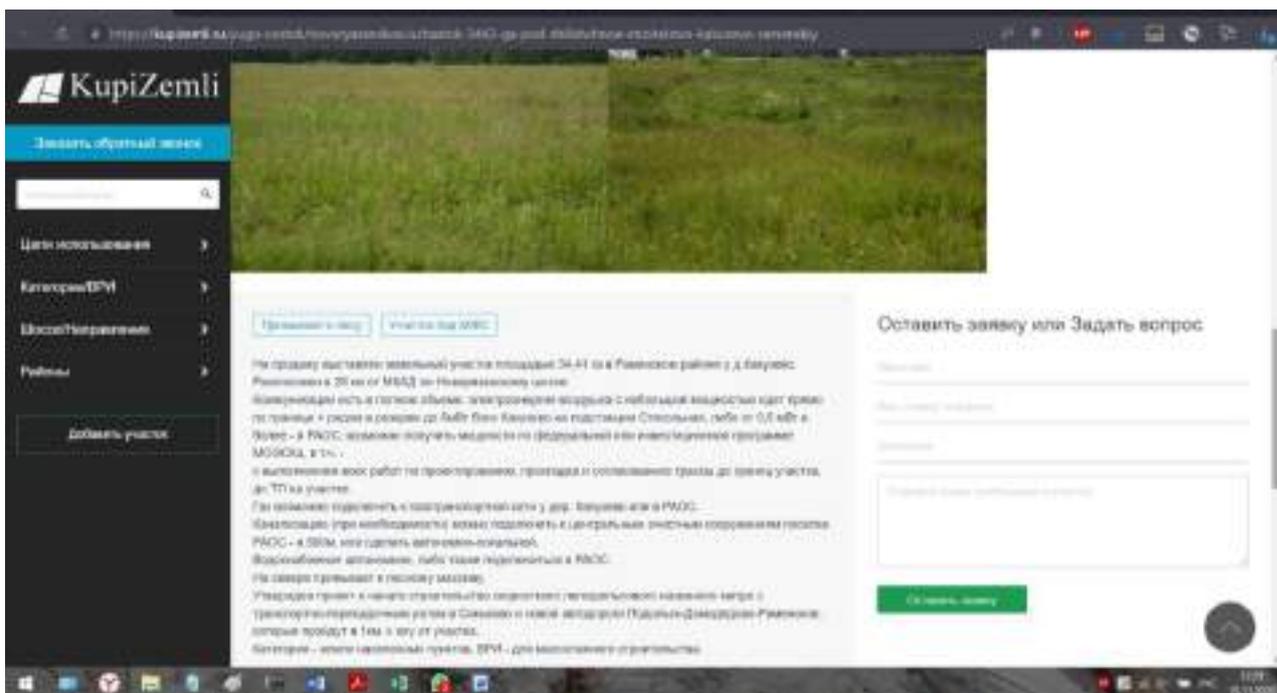
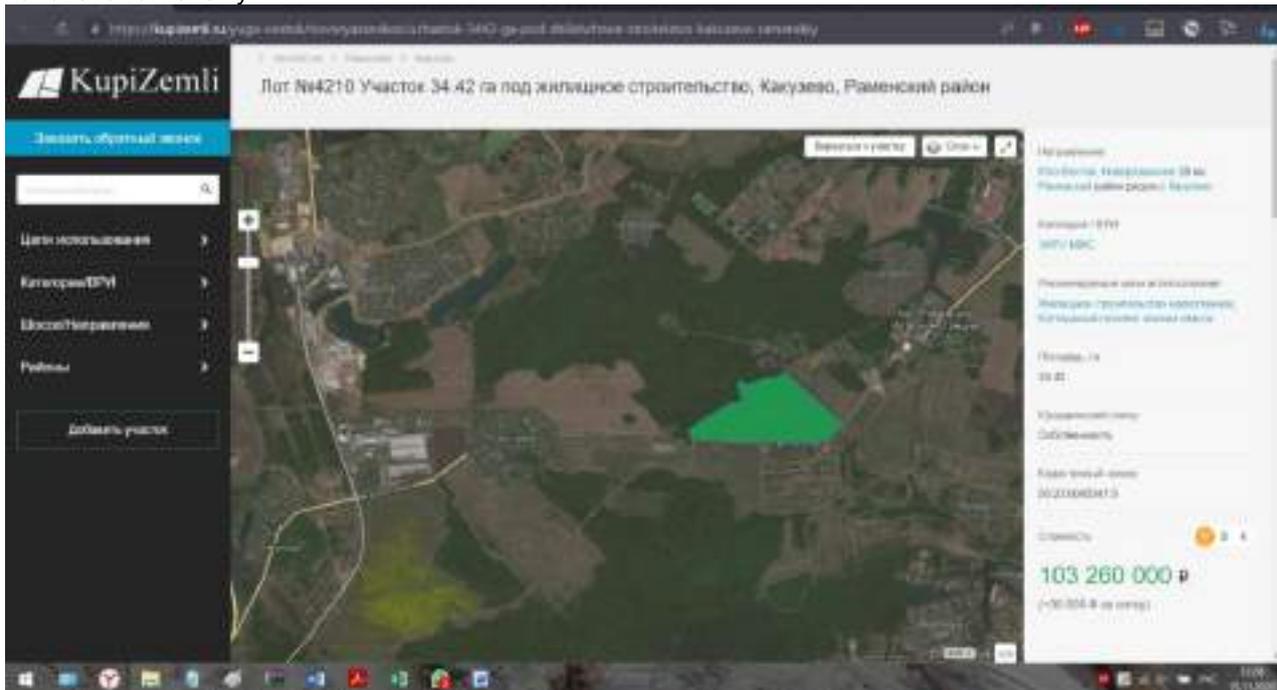
10. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-zheleznodorozhnyy>



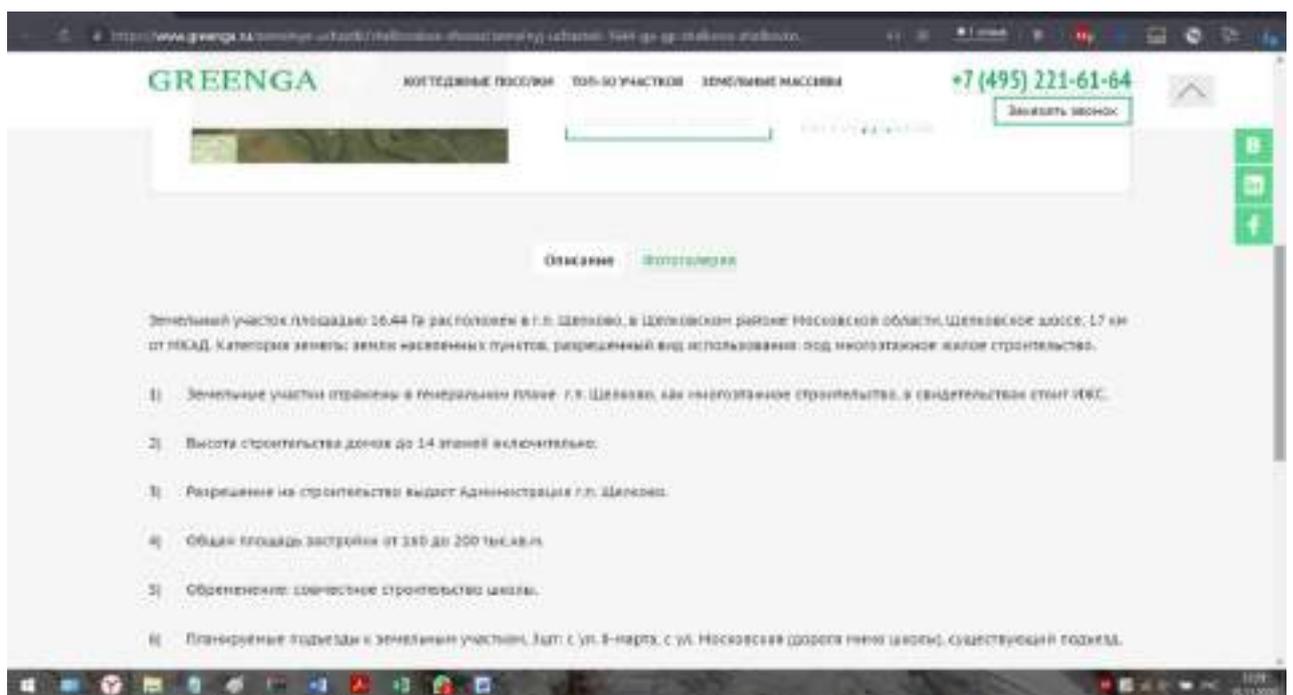
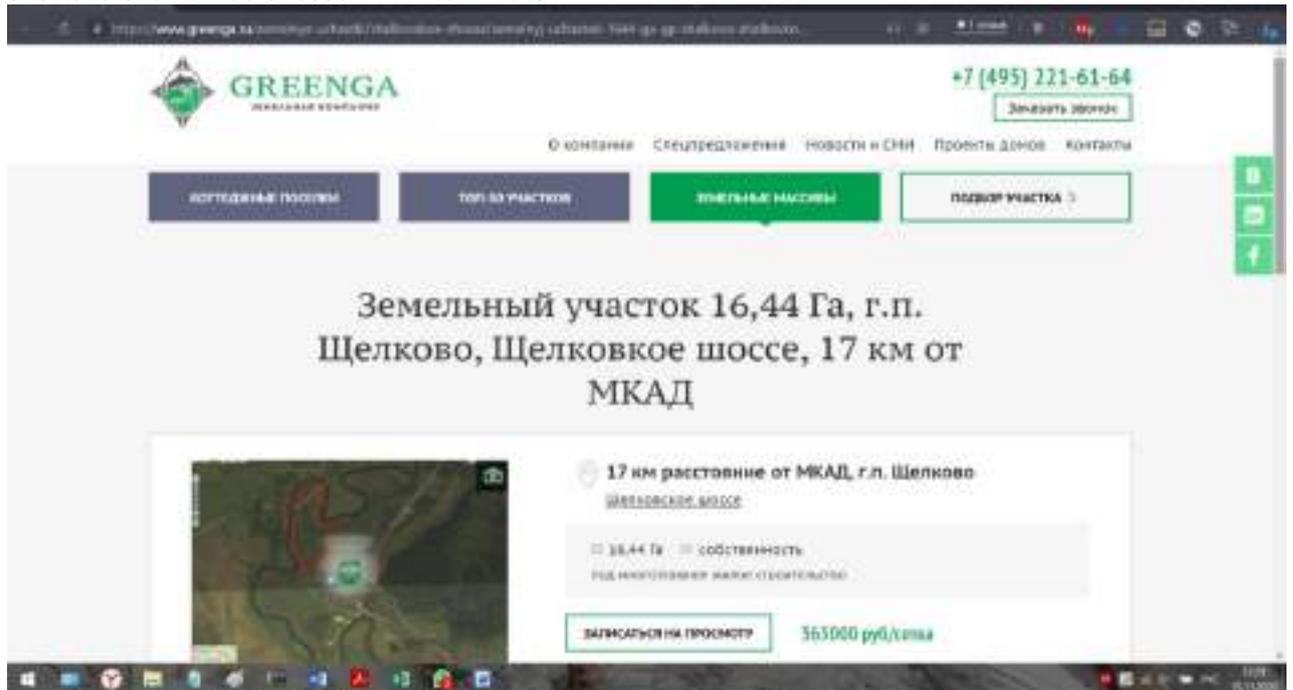
<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4229007.339046897&y=7504463.224741658&z=18&text=50%3A50%3A000000%3A40035&type=1&app=search&opened=1>



11. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-3442-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-kakuzevo-ramenskiy>



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



13. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-340-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-malye-petrishchi-shchelkovskiy>

The screenshot displays the KupiZemli website interface. At the top, the URL is visible: <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-340-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-malye-petrishchi-shchelkovskiy>. The page title is "Лот №3551 Участок 34.0 га под коттеджный поселок, Малые Петрищи, Щелковский район".

The main content area features a satellite map with a green highlighted plot. To the right of the map, the following details are provided:

- Назначение: Категория Земельный участок 05 04 (для размещения объектов недвижимости)
- Категория БТИ: 05/01/04/02
- Расположение участка: Категория Земельный участок 05 04 (для размещения объектов недвижимости)
- Площадь: 34
- Учрежденный вид собственности: Общественная
- Средняя рыночная стоимость: 350 000 000 ₽ (+102 540 ₽ за сотку)

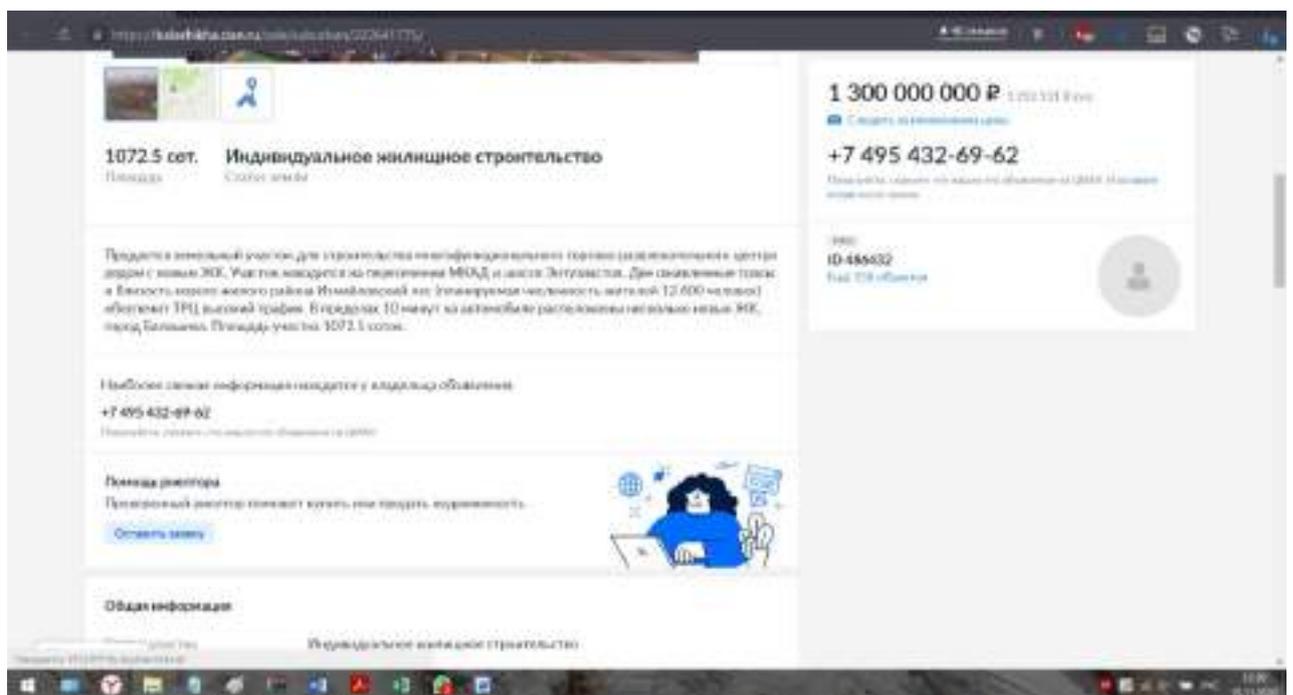
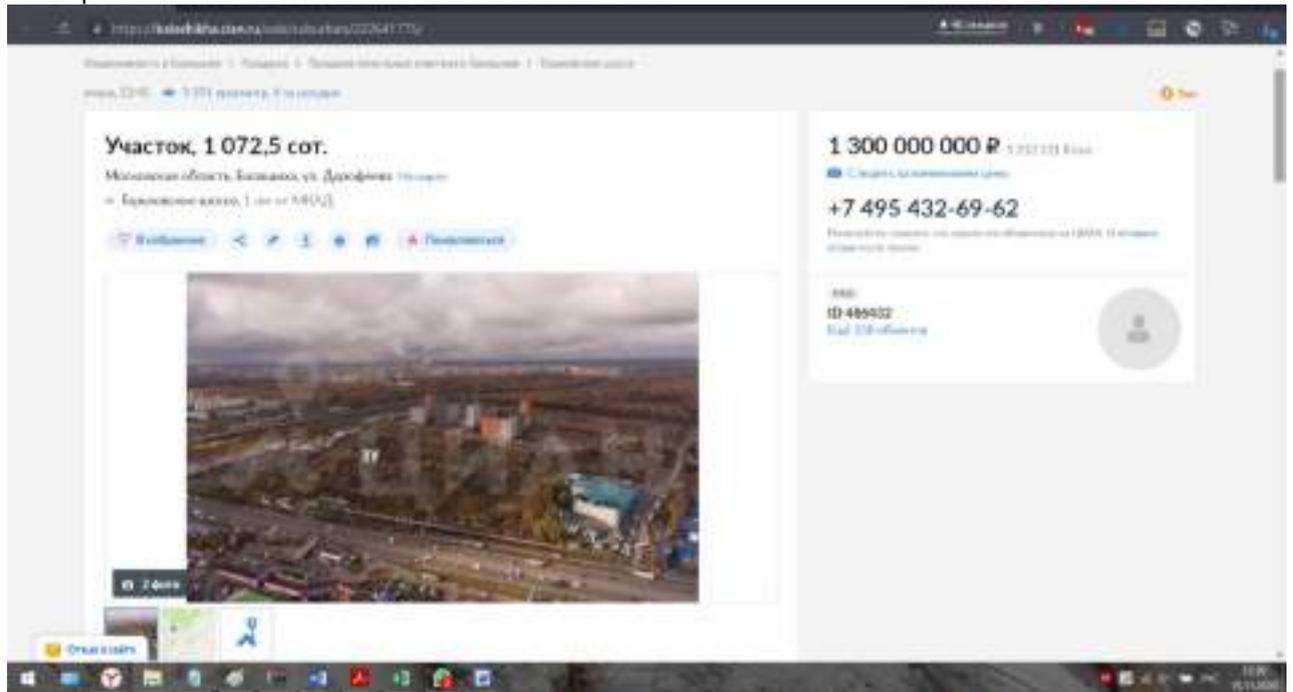
Below the map, there is a section titled "Оставить заявку или Задать вопрос" with a form for contact information. On the left side of the page, there is a sidebar with navigation options: "Задать обратный звонок", "Цели использования", "Категории БТИ", "Шоссе/Транспортные", "Рельеф", and a "Добавить участок" button.

At the bottom of the page, there is a detailed description of the plot:

**Грунтовые воды**

Предлагается в продаже земельный участок, расположенный вдоль Яриновского шоссе у населенного пункта Малые Петрищи (Вдрюковский р-н). Общая площадь составляет 34 га. Старый выкат застроен. Коммуникации приходят ко границе участка. Рельеф преимущественно ровный с небольшими уклонами северо-западному, перепад высот до 10 метров. Отсутствует хороший транспортный доступ. Близко к южной границе проходит ручей. Категория – земля населенных пунктов. БТИ – для размещения объектов недвижимости.

14. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/222641775/>





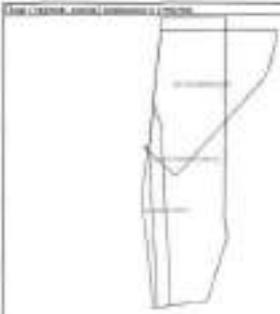
**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**





Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и характеристиках земельного участка

Информация об объекте				
Лист №	Листов	Дата выписки	Информация	Итого листов
1441.2008				
Кадастровый номер		50:15:0080001.010		
Для сведений, касающихся участка				
				
Инициалы		Сведения об объекте		
ИЗДАНИЕ: 01.04.2018				

Сторона 1



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ, КАДАСТРА И КАРТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа государственной власти)

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и характеристиках земельного участка

**Сведения об объекте недвижимости**

Информация об объекте				
Лист №	Листов	Дата выписки	Информация	Итого листов
1441.2008				
Кадастровый номер		50:15:0080001.010		
Номер кадастрового листа	50:15:0080001			
Дата выписки кадастрового листа	18.08.2018			
Риски кадастровый государственный листовой номер	земельный участок			
Адрес:	Московская область, р-н Истринский, с/пос. Истринский, ул. Трудовая			
Площадь:	17197 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.	20250000,00			
Кадастровый номер расположенный в границах земельного участка Московской области	50:15:0080001.010			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения			
Статус земли об объекте недвижимости:	Земельный участок Московской области, статус "земельный"			
Свойства объекта:	Границы земельного участка определены границами смежных земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0080001.010, 50:15:0080001.011, 50:15:0080001.012, 50:15:0080001.013, 50:15:0080001.014, 50:15:0080001.015, 50:15:0080001.016, 50:15:0080001.017, 50:15:0080001.018, 50:15:0080001.019, 50:15:0080001.020, 50:15:0080001.021, 50:15:0080001.022, 50:15:0080001.023, 50:15:0080001.024, 50:15:0080001.025, 50:15:0080001.026, 50:15:0080001.027, 50:15:0080001.028, 50:15:0080001.029, 50:15:0080001.030, 50:15:0080001.031, 50:15:0080001.032, 50:15:0080001.033, 50:15:0080001.034, 50:15:0080001.035, 50:15:0080001.036, 50:15:0080001.037, 50:15:0080001.038, 50:15:0080001.039, 50:15:0080001.040, 50:15:0080001.041, 50:15:0080001.042, 50:15:0080001.043, 50:15:0080001.044, 50:15:0080001.045, 50:15:0080001.046, 50:15:0080001.047, 50:15:0080001.048, 50:15:0080001.049, 50:15:0080001.050, 50:15:0080001.051, 50:15:0080001.052, 50:15:0080001.053, 50:15:0080001.054, 50:15:0080001.055, 50:15:0080001.056, 50:15:0080001.057, 50:15:0080001.058, 50:15:0080001.059, 50:15:0080001.060, 50:15:0080001.061, 50:15:0080001.062, 50:15:0080001.063, 50:15:0080001.064, 50:15:0080001.065, 50:15:0080001.066, 50:15:0080001.067, 50:15:0080001.068, 50:15:0080001.069, 50:15:0080001.070, 50:15:0080001.071, 50:15:0080001.072, 50:15:0080001.073, 50:15:0080001.074, 50:15:0080001.075, 50:15:0080001.076, 50:15:0080001.077, 50:15:0080001.078, 50:15:0080001.079, 50:15:0080001.080, 50:15:0080001.081, 50:15:0080001.082, 50:15:0080001.083, 50:15:0080001.084, 50:15:0080001.085, 50:15:0080001.086, 50:15:0080001.087, 50:15:0080001.088, 50:15:0080001.089, 50:15:0080001.090, 50:15:0080001.091, 50:15:0080001.092, 50:15:0080001.093, 50:15:0080001.094, 50:15:0080001.095, 50:15:0080001.096, 50:15:0080001.097, 50:15:0080001.098, 50:15:0080001.099, 50:15:0080001.100, 50:15:0080001.101, 50:15:0080001.102, 50:15:0080001.103, 50:15:0080001.104, 50:15:0080001.105, 50:15:0080001.106, 50:15:0080001.107, 50:15:0080001.108, 50:15:0080001.109, 50:15:0080001.110, 50:15:0080001.111, 50:15:0080001.112, 50:15:0080001.113, 50:15:0080001.114, 50:15:0080001.115, 50:15:0080001.116, 50:15:0080001.117, 50:15:0080001.118, 50:15:0080001.119, 50:15:0080001.120, 50:15:0080001.121, 50:15:0080001.122, 50:15:0080001.123, 50:15:0080001.124, 50:15:0080001.125, 50:15:0080001.126, 50:15:0080001.127, 50:15:0080001.128, 50:15:0080001.129, 50:15:0080001.130, 50:15:0080001.131, 50:15:0080001.132, 50:15:0080001.133, 50:15:0080001.134, 50:15:0080001.135, 50:15:0080001.136, 50:15:0080001.137, 50:15:0080001.138, 50:15:0080001.139, 50:15:0080001.140, 50:15:0080001.141, 50:15:0080001.142, 50:15:0080001.143, 50:15:0080001.144, 50:15:0080001.145, 50:15:0080001.146, 50:15:0080001.147, 50:15:0080001.148, 50:15:0080001.149, 50:15:0080001.150, 50:15:0080001.151, 50:15:0080001.152, 50:15:0080001.153, 50:15:0080001.154, 50:15:0080001.155, 50:15:0080001.156, 50:15:0080001.157, 50:15:0080001.158, 50:15:0080001.159, 50:15:0080001.160, 50:15:0080001.161, 50:15:0080001.162, 50:15:0080001.163, 50:15:0080001.164, 50:15:0080001.165, 50:15:0080001.166, 50:15:0080001.167, 50:15:0080001.168, 50:15:0080001.169, 50:15:0080001.170, 50:15:0080001.171, 50:15:0080001.172, 50:15:0080001.173, 50:15:0080001.174, 50:15:0080001.175, 50:15:0080001.176, 50:15:0080001.177, 50:15:0080001.178, 50:15:0080001.179, 50:15:0080001.180, 50:15:0080001.181, 50:15:0080001.182, 50:15:0080001.183, 50:15:0080001.184, 50:15:0080001.185, 50:15:0080001.186, 50:15:0080001.187, 50:15:0080001.188, 50:15:0080001.189, 50:15:0080001.190, 50:15:0080001.191, 50:15:0080001.192, 50:15:0080001.193, 50:15:0080001.194, 50:15:0080001.195, 50:15:0080001.196, 50:15:0080001.197, 50:15:0080001.198, 50:15:0080001.199, 50:15:0080001.200, 50:15:0080001.201, 50:15:0080001.202, 50:15:0080001.203, 50:15:0080001.204, 50:15:0080001.205, 50:15:0080001.206, 50:15:0080001.207, 50:15:0080001.208, 50:15:0080001.209, 50:15:0080001.210, 50:15:0080001.211, 50:15:0080001.212, 50:15:0080001.213, 50:15:0080001.214, 50:15:0080001.215, 50:15:0080001.216, 50:15:0080001.217, 50:15:0080001.218, 50:15:0080001.219, 50:15:0080001.220, 50:15:0080001.221, 50:15:0080001.222, 50:15:0080001.223, 50:15:0080001.224, 50:15:0080001.225, 50:15:0080001.226, 50:15:0080001.227, 50:15:0080001.228, 50:15:0080001.229, 50:15:0080001.230, 50:15:0080001.231, 50:15:0080001.232, 50:15:0080001.233, 50:15:0080001.234, 50:15:0080001.235, 50:15:0080001.236, 50:15:0080001.237, 50:15:0080001.238, 50:15:0080001.239, 50:15:0080001.240, 50:15:0080001.241, 50:15:0080001.242, 50:15:0080001.243, 50:15:0080001.244, 50:15:0080001.245, 50:15:0080001.246, 50:15:0080001.247, 50:15:0080001.248, 50:15:0080001.249, 50:15:0080001.250, 50:15:0080001.251, 50:15:0080001.252, 50:15:0080001.253, 50:15:0080001.254, 50:15:0080001.255, 50:15:0080001.256, 50:15:0080001.257, 50:15:0080001.258, 50:15:0080001.259, 50:15:0080001.260, 50:15:0080001.261, 50:15:0080001.262, 50:15:0080001.263, 50:15:0080001.264, 50:15:0080001.265, 50:15:0080001.266, 50:15:0080001.267, 50:15:0080001.268, 50:15:0080001.269, 50:15:0080001.270, 50:15:0080001.271, 50:15:0080001.272, 50:15:0080001.273, 50:15:0080001.274, 50:15:0080001.275, 50:15:0080001.276, 50:15:0080001.277, 50:15:0080001.278, 50:15:0080001.279, 50:15:0080001.280, 50:15:0080001.281, 50:15:0080001.282, 50:15:0080001.283, 50:15:0080001.284, 50:15:0080001.285, 50:15:0080001.286, 50:15:0080001.287, 50:15:0080001.288, 50:15:0080001.289, 50:15:0080001.290, 50:15:0080001.291, 50:15:0080001.292, 50:15:0080001.293, 50:15:0080001.294, 50:15:0080001.295, 50:15:0080001.296, 50:15:0080001.297, 50:15:0080001.298, 50:15:0080001.299, 50:15:0080001.300, 50:15:0080001.301, 50:15:0080001.302, 50:15:0080001.303, 50:15:0080001.304, 50:15:0080001.305, 50:15:0080001.306, 50:15:0080001.307, 50:15:0080001.308, 50:15:0080001.309, 50:15:0080001.310, 50:15:0080001.311, 50:15:0080001.312, 50:15:0080001.313, 50:15:0080001.314, 50:15:0080001.315, 50:15:0080001.316, 50:15:0080001.317, 50:15:0080001.318, 50:15:0080001.319, 50:15:0080001.320, 50:15:0080001.321, 50:15:0080001.322, 50:15:0080001.323, 50:15:0080001.324, 50:15:0080001.325, 50:15:0080001.326, 50:15:0080001.327, 50:15:0080001.328, 50:15:0080001.329, 50:15:0080001.330, 50:15:0080001.331, 50:15:0080001.332, 50:15:0080001.333, 50:15:0080001.334, 50:15:0080001.335, 50:15:0080001.336, 50:15:0080001.337, 50:15:0080001.338, 50:15:0080001.339, 50:15:0080001.340, 50:15:0080001.341, 50:15:0080001.342, 50:15:0080001.343, 50:15:0080001.344, 50:15:0080001.345, 50:15:0080001.346, 50:15:0080001.347, 50:15:0080001.348, 50:15:0080001.349, 50:15:0080001.350, 50:15:0080001.351, 50:15:0080001.352, 50:15:0080001.353, 50:15:0080001.354, 50:15:0080001.355, 50:15:0080001.356, 50:15:0080001.357, 50:15:0080001.358, 50:15:0080001.359, 50:15:0080001.360, 50:15:0080001.361, 50:15:0080001.362, 50:15:0080001.363, 50:15:0080001.364, 50:15:0080001.365, 50:15:0080001.366, 50:15:0080001.367, 50:15:0080001.368, 50:15:0080001.369, 50:15:0080001.370, 50:15:0080001.371, 50:15:0080001.372, 50:15:0080001.373, 50:15:0080001.374, 50:15:0080001.375, 50:15:0080001.376, 50:15:0080001.377, 50:15:0080001.378, 50:15:0080001.379, 50:15:0080001.380, 50:15:0080001.381, 50:15:0080001.382, 50:15:0080001.383, 50:15:0080001.384, 50:15:0080001.385, 50:15:0080001.386, 50:15:0080001.387, 50:15:0080001.388, 50:15:0080001.389, 50:15:0080001.390, 50:15:0080001.391, 50:15:0080001.392, 50:15:0080001.393, 50:15:0080001.394, 50:15:0080001.395, 50:15:0080001.396, 50:15:0080001.397, 50:15:0080001.398, 50:15:0080001.399, 50:15:0080001.400, 50:15:0080001.401, 50:15:0080001.402, 50:15:0080001.403, 50:15:0080001.404, 50:15:0080001.405, 50:15:0080001.406, 50:15:0080001.407, 50:15:0080001.408, 50:15:0080001.409, 50:15:0080001.410, 50:15:0080001.411, 50:15:0080001.412, 50:15:0080001.413, 50:15:0080001.414, 50:15:0080001.415, 50:15:0080001.416, 50:15:0080001.417, 50:15:0080001.418, 50:15:0080001.419, 50:15:0080001.420, 50:15:0080001.421, 50:15:0080001.422, 50:15:0080001.423, 50:15:0080001.424, 50:15:0080001.425, 50:15:0080001.426, 50:15:0080001.427, 50:15:0080001.428, 50:15:0080001.429, 50:15:0080001.430, 50:15:0080001.431, 50:15:0080001.432, 50:15:0080001.433, 50:15:0080001.434, 50:15:0080001.435, 50:15:0080001.436, 50:15:0080001.437, 50:15:0080001.438, 50:15:0080001.439, 50:15:0080001.440, 50:15:0080001.441, 50:15:0080001.442, 50:15:0080001.443, 50:15:0080001.444, 50:15:0080001.445, 50:15:0080001.446, 50:15:0080001.447, 50:15:0080001.448, 50:15:0080001.449, 50:15:0080001.450, 50:15:0080001.451, 50:15:0080001.452, 50:15:0080001.453, 50:15:0080001.454, 50:15:0080001.455, 50:15:0080001.456, 50:15:0080001.457, 50:15:0080001.458, 50:15:0080001.459, 50:15:0080001.460, 50:15:0080001.461, 50:15:0080001.462, 50:15:0080001.463, 50:15:0080001.464, 50:15:0080001.465, 50:15:0080001.466, 50:15:0080001.467, 50:15:0080001.468, 50:15:0080001.469, 50:15:0080001.470, 50:15:0080001.471, 50:15:0080001.472, 50:15:0080001.473, 50:15:0080001.474, 50:15:0080001.475, 50:15:0080001.476, 50:15:0080001.477, 50:15:0080001.478, 50:15:0080001.479, 50:15:0080001.480, 50:15:0080001.481, 50:15:0080001.482, 50:15:0080001.483, 50:15:0080001.484, 50:15:0080001.485, 50:15:0080001.486, 50:15:0080001.487, 50:15:0080001.488, 50:15:0080001.489, 50:15:0080001.490, 50:15:0080001.491, 50:15:0080001.492, 50:15:0080001.493, 50:15:0080001.494, 50:15:0080001.495, 50:15:0080001.496, 50:15:0080001.497, 50:15:0080001.498, 50:15:0080001.499, 50:15:0080001.500, 50:15:0080001.501, 50:15:0080001.502, 50:15:0080001.503, 50:15:0080001.504, 50:15:0080001.505, 50:15:0080001.506, 50:15:0080001.507, 50:15:0080001.508, 50:15:0080001.509, 50:15:0080001.510, 50:15:0080001.511, 50:15:0080001.512, 50:15:0080001.513, 50:15:0080001.514, 50:15:0080001.515, 50:15:0080001.516, 50:15:0080001.517, 50:15:0080001.518, 50:15:0080001.519, 50:15:0080001.520, 50:15:0080001.521, 50:15:0080001.522, 50:15:0080001.523, 50:15:0080001.524, 50:15:0080001.525, 50:15:0080001.526, 50:15:0080001.527, 50:15:0080001.528, 50:15:0080001.529, 50:15:0080001.530, 50:15:0080001.531, 50:15:0080001.532, 50:15:0080001.533, 50:15:0080001.534, 50:15:0080001.535, 50:15:0080001.536, 50:15:0080001.537, 50:15:0080001.538, 50:15:0080001.539, 50:15:0080001.540, 50:15:0080001.541, 50:15:0080001.542, 50:15:0080001.543, 50:15:0080001.544, 50:15:0080001.545, 50:15:0080001.546, 50:15:0080001.547, 50:15:0080001.548, 50:15:0080001.549, 50:15:0080001.550, 50:15:0080001.551, 50:15:0080001.552, 50:15:0080001.553, 50:15:0080001.554, 50:15:0080001.555, 50:15:0080001.556, 50:15:0080001.557, 50:15:0080001.558, 50:15:0080001.559, 50:15:0080001.560, 50:15:0080001.561, 50:15:0080001.562, 50:15:0080001.563, 50:15:0080001.564, 50:15:0080001.565, 50:15:0080001.566, 50:15:0080001.567, 50:15:0080001.568, 50:15:0080001.569, 50:15:0080001.570, 50:15:0080001.571, 50:15:0080001.572, 50:15:0080001.573, 50:15:0080001.574, 50:15:0080001.575, 50:15:0080001.576, 50:15:0080001.577, 50:15:0080001.578, 50:15:0080001.579, 50:15:0080001.580, 50:15:0080001.581, 50:15:0080001.582, 50:15:0080001.583, 50:15:0080001.584, 50:15:0080001.585, 50:15:0080001.586, 50:15:0080001.587, 50:15:0080001.588, 50:15:0080001.589, 50:15:0080001.590, 50:15:0080001.591, 50:15:0080001.592, 50:15:0080001.593, 50:			





















УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Форма 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости с описанием обременения объекта недвижимости

3 Единый государственный реестр недвижимости Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости с описанием обременения объекта недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости с описанием обременения объекта недвижимости

№ выписки: 114/009

№ кадастрового номера: 50:07/004/001/001

№ документа государственного кадастрового учета	50:07/004/001/001
Дата государственного кадастрового учета	28.11.2018
№ документа Единого государственного реестра недвижимости	50:07/004/001/001
Дата государственного реестра недвижимости	28.11.2018
Субъект Российской Федерации	Московская область, с/п. муниципальный округ Истринский
Муниципальный район	Истринский район
Муниципальное образование (включая сельское поселение)	Истринское муниципальное образование
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок площадью 10 000 кв. м, кадастровый номер 50:07/004/001/001, расположенный по адресу: Московская область, с/п. муниципальный округ Истринский, с/п. муниципальный район Истринский, с/п. муниципальное образование Истринское, с/п. земельный участок площадью 10 000 кв. м, кадастровый номер 50:07/004/001/001.
Сведения о правах	Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО "Центр оценки инвестиций", ОГРН 5047003892, ИНН 5047003892.

ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Сторона 1 из 1



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости с описанием обременения объекта недвижимости

Форма 3

3 Единый государственный реестр недвижимости Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости с описанием обременения объекта недвижимости

№ выписки: 114/009

№ кадастрового номера: 50:07/004/001/001

№ документа государственного кадастрового учета	50:07/004/001/001
Дата государственного кадастрового учета	28.11.2018
№ документа Единого государственного реестра недвижимости	50:07/004/001/001
Дата государственного реестра недвижимости	28.11.2018
Субъект Российской Федерации	Московская область, с/п. муниципальный округ Истринский
Муниципальный район	Истринский район
Муниципальное образование (включая сельское поселение)	Истринское муниципальное образование
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения
Сведения об объекте недвижимости	Земельный участок площадью 10 000 кв. м, кадастровый номер 50:07/004/001/001, расположенный по адресу: Московская область, с/п. муниципальный округ Истринский, с/п. муниципальный район Истринский, с/п. муниципальное образование Истринское, с/п. земельный участок площадью 10 000 кв. м, кадастровый номер 50:07/004/001/001.
Сведения о правах	Земельный участок принадлежит на праве собственности ООО "Центр оценки инвестиций", ОГРН 5047003892, ИНН 5047003892.

ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Сторона 1 из 1



Информация об участии				
№ п/п	Фамилия, И.О.	Имя отчества (при наличии)	Подпись участника	Дата вступления в участие
28.01.2018		Информационный адрес: 98, 10/10/100000-000		
4.1.1		АИО Учредитель: ООО "Центр оценки инвестиций" ИНН: 50-07-0000000 ОГРН: 1055000000000000000 Юридический адрес: 125008, Москва, ул. Мясницкая, д. 28, стр. 1 ИНН: 50-07-0000000 ОГРН: 1055000000000000000		
4.1.2		АИО Учредитель: ООО "Центр оценки инвестиций" ИНН: 50-07-0000000 ОГРН: 1055000000000000000 Юридический адрес: 125008, Москва, ул. Мясницкая, д. 28, стр. 1 ИНН: 50-07-0000000 ОГРН: 1055000000000000000		
4.1.3		АИО Учредитель: ООО "Центр оценки инвестиций" ИНН: 50-07-0000000 ОГРН: 1055000000000000000 Юридический адрес: 125008, Москва, ул. Мясницкая, д. 28, стр. 1 ИНН: 50-07-0000000 ОГРН: 1055000000000000000		



Матрица долевой собственности участников ООО "Центр оценки инвестиций" на дату вступления в участие участника в ООО "Центр оценки инвестиций".

Информация об участии				
№ п/п	Фамилия, И.О.	Имя отчества (при наличии)	Дата вступления в участие	Доля в уставном капитале
28.01.2018		Информационный адрес: 98, 10/10/100000-000		
[Blank area for matrix data]				











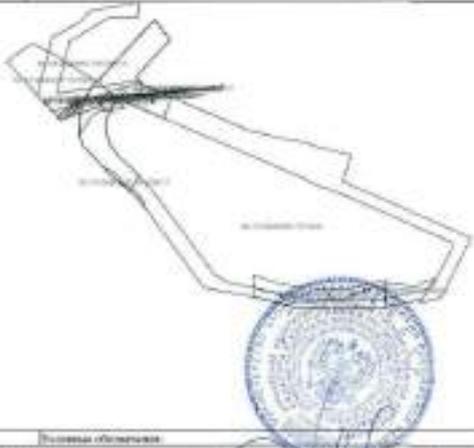


Квитанция учета	
Лист №	Листов в документе №
13.01.2018	
Кадстровый номер:	50-15/008/008-15/005
4.1.0	<p>наименование (обременение): участок 95 кв. метра (земельный участок) кадастровый номер 50-15/008/008-15/005-010-010, площадью 150 кв. м, кадастровый номер 50-15/008/008-15/005-010-010, кадастровый номер 50-15/008/008-15/005-010-010, кадастровый номер 50-15/008/008-15/005-010-010</p> <p>дата государственной регистрации: 14.12.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50-15/008/008-15/005-010-010-14.12.2017</p> <p>дата, на которой учтено изменение кадастровых данных и обременение: не учтено</p> <p>наименование участка и обременения: не учтено</p> <p>дата, в которую учтено изменение кадастровых данных и обременение: не учтено</p> <p>указание на государственную регистрацию: Постановление Главного государственного кадастрового инженера от 14.12.2017 № 015/017</p>
4.1.0	<p>наименование (обременение): участок 95 кв. метра (земельный участок) кадастровый номер 50-15/008/008-15/005-010-010, площадью 150 кв. м, кадастровый номер 50-15/008/008-15/005-010-010, кадастровый номер 50-15/008/008-15/005-010-010, кадастровый номер 50-15/008/008-15/005-010-010</p> <p>дата государственной регистрации: 14.12.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50-15/008/008-15/005-010-010-14.12.2017</p> <p>дата, на которой учтено изменение кадастровых данных и обременение: не учтено</p> <p>наименование участка и обременения: не учтено</p> <p>дата, в которую учтено изменение кадастровых данных и обременение: не учтено</p> <p>указание на государственную регистрацию: Постановление Главного государственного кадастрового инженера от 14.12.2017 № 015/017</p>
<p>Сведения и даты внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости:</p> <p>1. Сведения об объекте недвижимости: дата государственной регистрации: 14.12.2017</p> <p>2. Сведения об обременении: дата государственной регистрации: 14.12.2017</p>	
<p>ИНТЕРНЕТ-КАДАСТР</p> <p>Курсовая II</p>	



Лист № 2

Квитанция Единого государственного реестра недвижимости об учете изменений кадастровых данных и обременения

Квитанция учета	
Лист №	Листов в документе №
13.01.2018	
Кадстровый номер:	50-15/008/008-15/005
<p>Изменение кадастровых данных и обременения:</p> 	
<p>Масштаб: _____</p> <p>ИНТЕРНЕТ-КАДАСТР</p> <p>Курсовая II</p>	

**ФГИС ЕГРН**  
Федеральный информационный регистрационный центр

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

Лист 1

На основании запроса от 27.10.2020 г., поступившего по регламенту от 27.10.2020 г., сообщаем, что объект заложен Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/39673000			
Кadaстровый номер:			50:15:004002:304	
Номер кадастрового квартала:	50:15:004002			
Дата вступления кадастрового плана в силу:	18.01.2018			
Рабочий кадастровый государственный земельный номер:	Условный номер: 50:15:004015:30015:001:2018-58			
Адрес:	Московская область, р-н Истринский, с. Истринское, ул. Трубицын			
Площадь:	4281 кв. м 23 кв. см			
Кадастровая стоимость, руб.:	6431825,54			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:004002:034, 50:15:004002:035, 50:15:004002:036, 50:15:004002:037, 50:15:004002:038, 50:15:004000:15558, 50:15:004002:0300, 50:15:004002:1301			
Кадастровый номер объекта недвижимости из которого образован объект недвижимости:	50:15:004002:037			
Кадастровый номер образованного объекта недвижимости:	данного отсутствуют			
Сведения о наличии объектов недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:				
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

**ФГИС ЕГРН**  
Федеральный информационный регистрационный центр

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

Лист 1

На основании запроса от 27.10.2020 г., поступившего по регламенту от 27.10.2020 г., сообщаем, что объект заложен Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>				
<small>код объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздел Д	Всего листов раздела Д:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/39673000			
Кadaстровый номер:			50:15:004002:304	
Кадастровый номер:	50:15:004002:304			
Кадастровый номер:	50:15:004002:304			
Виды разрешенного использования:	Земля населенных пунктов			
Сведения о кадастровом номере:	Фонд Константы Адресная 2020-10-190			
Сведения о том, является ли объект в границах земельного участка, расположенного в пределах земельного участка:	данным отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок является или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории особого назначения:	данным отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах любой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данным отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах любой специальной предельной территории, зонированных территорий, зон охраны:	данным отсутствуют			
Сведения о расположении территории государственного земельного надела:	данным отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект освоения территории:	данным отсутствуют			
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Модель 1

**Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
**Системно-параметрическая информация**

<b>Земельный участок</b>				
выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов	Всего листов выписки
27.08.2020	№ 00:02:06/04:079/001			
Кодированный номер:		50:05:0040002:004		
Условный номер земельного участка:		земельный участок		
Сведения о проекте акта (акта) землеустройства, проектной документации, градостроительного регламента, землеустроительного или иного нормативного документа государственной власти или органа местного самоуправления, являющегося в государственной информационной системе недвижимости объектом недвижимости, для строительства нового дома, капитального ремонта или замены дома коммерческого использования:		земельный участок		
Сведения о том, что земельный участок или земельный участок образованы на основании решений об отчуждении земельного участка в (иную) собственность на иных условиях, установленных для государственных или муниципальных земель:		земельный участок		
Сведения о том, что земельный участок образован по земельному участку, государственная ответственность за который не определена:		земельный участок		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:		земельный участок		
Статус земли об объекте недвижимости:		Земли об объекте недвижимости имеют статус "земельные"		
Общая оценка:		Для земель, земельных участков объектов, земель, находящихся в собственности (земельный участок) и находящихся в ипотеке (ипотека земельного участка) 50:15:0040002:004:0015:2018-4 от 23.01.2018. Сведения о правах зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости. Права зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости с кадастровым номером земельного участка 50:15:0040002:004:0015:2018-4 от 23.01.2018. Сведения необходимы для земельного участка 50:15:0040002:004:0015:2018-4 от 23.01.2018. Сведения необходимы для земельного участка 50:15:0040002:004:0015:2018-4 от 23.01.2018.		
Получила выписку:		Маслова Мария Александровна		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		инициалы, фамилия		

М.П.

Модель 2

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
**Системно-параметрическая информация**

<b>Земельный участок</b>				
выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов	Всего листов выписки
27.08.2020	№ 00:02:06/04:079/001			
Кодированный номер:		50:15:0040002:004		
1. Условно-кадастровый (правовой) идентификатор:		1.1. Данные о правовой ситуации отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Договор собственности, № 20:12:0040002:004:0015:2018-4 от 23.01.2018		
3. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:				
3.1.1.				
вид:		Договор купли-продажи		
дата государственной регистрации:		23.01.2018		
номер государственной регистрации:		50:15:0040002:004:0015:2018-3		
примечание, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 07.09.2012 по 30.11.2023		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Обременение с ограниченной ответственностью Управляющей компании "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 770-0744151		
основание государственной регистрации:		Приказ государственного управления ИИОФ "Специализированный" от 28.01.2014		
3.1.2.				
вид:		Арест (в том числе, субарест)		
дата государственной регистрации:		23.01.2018		
номер государственной регистрации:		50:15:0040002:004:0015:2018-1		
примечание, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 27.06.2014 по 18.12.2024		
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Обременение с ограниченной ответственностью "Трансик", ИНН: 5010161287		
основание государственной регистрации:		"Договор аренды земельного участка" №А/15/02 от 18.12.2013, "Договор поручения по договору о передаче прав и обязанностей в Договор аренды земельного участка" №2 от 22.11.2016		
Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		инициалы, фамилия		

М.П.

Земельный участок		
г.п.п. (государственный)		
Лист №	Раздела Д	Всего листов раздела Д:
27.10.2020	№ 99/2020/06770401	
Кадастровый номер:		50:15:0040002:904
3.1.3.	вид:	Площ. ограничении (образовательный) права
	дата государственной регистрации:	23.01.2018
	номер государственной регистрации:	50:15:0040002:004-9040:5:2018:2
	срок, на который установлен ограничение права и образована область недвижимости:	
	лица, в пользу которых установленно ограничение права и образована область недвижимости:	Администрация городского округа Котловский, ИНН 50:01100672
	даты государственной регистрации:	23.01.2018
	даты государственной регистрации:	23.01.2018
4.	Договора участия в долевой собственности:	не зарегистрировано
5.	Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о залогах и ограничениях залога в Едином государственном реестре недвижимости:	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:	
9.	Права требования и сведения о наличии государственной, не рассмотренной заявителем о прекращении государственной регистрации права с выезда, прекращения права, ограничения права или образования области недвижимости, сведения о отмене или области недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без выезда в одну из комнат для личного присутствия заявителя:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности 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 земельного участка

Лист № 7

Земельный участок		
г.п.п. (государственный)		
Лист №	Раздела Д	Всего листов раздела Д:
17.10.2020	№ 99/2020/06770401	
Кадастровый номер:		50:15:0040002:144
План участка, план земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условно обозначены:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Лист № 12

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

Топографический участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Рядовый №	Всего листов в ряду №	Всего рядов №	Всего листов в листе №
27.10.2010	36	00/3020/356770401		
Кодированный номер:			50:15:0040602:004	

Сведения о координатах точек границы земельного участка				
Система координат: МСК-72				
Зона №				
Порядковый номер	Координаты		Сведения о закреплении на местности	Сведения о характере точек (улицы, земельный участок, и т.д.)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477687.61	2213033.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477687.65	2213038.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477687.71	2213045.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477687.75	2213052.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477688.39	2213122.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477688.99	221316.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477682.51	2213161.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477646.45	2213158.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477646.62	2213157.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477615.84	2213029.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ОТДЕЛ ИТБ	
подпись		подпись, фамилия	

М.П.

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 190005-035-000186**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

**Страхователь:** ООО «Центр оценки инвестиций»  
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019  
ИНН 5054011713  
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)  
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13  
к/с 30101810345250000266  
БИК 044583266, ОКПО 73058527

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

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

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

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

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

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

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

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. / Г.Р.Юрьева</p> <p><small>Полис оформлен в системе О.П. Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.</small></p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>М.П. / Р.С.Луцеску</p>
--	--





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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Фамилия  
**Маслов**  
Имя  
**Илья Александрович**  
Гражданство  
**гражданин России**  
Национальность  
**русский**

к. **06,** включительно (срок исчисляется со дня рождения и শেষা দিন এবং বিবাহের তারিখ)  
**сентября 1986** г.  
Место рождения  
**г. Электросталь, Московская область**

II. Фамилия  
**Черкасова**  
Имя  
**Антонина Викторовна**  
Гражданство  
**гражданка России**  
Национальность  
**русская**

к. **21,** включительно (срок исчисляется со дня рождения и শেষা দিন এবং বিবাহের তারিখ)  
**декабря 1986** г.  
Место рождения  
**г. Ногинск, Московская область**

заключили брак в соответствии со статьей 10 Семейного кодекса Российской Федерации  
**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**  
исполнительный орган местного самоуправления

Дата выдачи к. **10** августа **2013** г.

Руководитель органа  
записи актов гражданского состояния *Н.С.Глебова* **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № 625298

Форм. ИСЗ, Москва, 2011, 1л.







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

115280, г. Москва, ул. Давидовская Слобода, д.26  
+7 (495) 587-18-38  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru

ИНН 7728179825  
КПП 772501001

**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-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Маслова Антонина Викторовна</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>10 000 000 (Десять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
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):	<b>с «23» августа 2020 г. по «22» августа 2021 г.</b>
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 привлечен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за привлечение 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.



Страхователь:  
**Маслова Антонина Викторовна**

  
(Маслова А.В.)

«15» июля 2020г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 124 (Сто двадцать четыре) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко