

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-88

от 28 апреля 2020 года

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

Исполнитель отчета

 **Маслова А.В.**

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
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 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.....	13
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	14
1.10. Методология определения справедливой стоимости	14
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	18
2.1. Общие положения	18
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	21
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	28
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	29
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	39
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	40
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	43
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	59
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	60
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных ...	60
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	62
5.1. Общие положения	62
5.2. Общие понятия оценки	62
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	62
5.4. Выбор подходов и методов оценки	69
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	71
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	71
6.1.1 Общие положения	71
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	71
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	91
6.3. Согласование результатов оценки	91
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	93
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	110

**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.**

«28» апреля 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 88 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:

1. Земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1462 +/- 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
2. Земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1408 +/- 26 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:421 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
3. Земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1483 +/- 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:459 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
4. Земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1149 +/- 24 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:457 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
5. Земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:418 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
6. Земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1086 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:461 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
7. Земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1088 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:456 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
8. Земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1072 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:444 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
9. Земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1452 +/- 27 кв.м.,

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

19 282 100

(Девятнадцать миллионов двести восемьдесят две тысячи сто) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	745 600
2	50:09:0020328:421	1 408 +/- 26	887 000
3	50:09:0020328:459	1 483 +/- 27	1 216 100
4	50:09:0020328:457	1 149 +/- 24	942 200
5	50:09:0020328:418	875 +/- 21	507 500
6	50:09:0020328:461	1 086 +/- 23	890 500
7	50:09:0020328:456	1 088 +/- 23	892 200
8	50:09:0020328:444	1 072 +/- 23	879 000
9	50:09:0020328:458	1 452 +/- 27	1 306 800
10	50:09:0020328:448	1 286 +/- 25	1 157 400
11	50:09:0020328:447	1 236 +/- 25	1 112 400
12	50:09:0020328:446	1 323 +/- 25	1 190 700
13	50:09:0020328:435	1 309 +/- 25	1 178 100
14	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 821 700
15	50:09:0020328:453	1 822 +/- 30	1 548 700
16	50:09:0020328:770	633 +/- 18	601 400
17	50:09:0020328:837	728 +/-19	597 000
18	50:09:0020328:839	802 +/-20	657 600
19	50:09:0020328:856	622 +/-17	559 800
20	50:09:0020328:857	656 +/-18	590 400

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

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



Р.С. Луценко

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 88 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:

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1462 +/- 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1408 +/- 26 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:421 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
3. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1483 +/- 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:459 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
4. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1149 +/- 24 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:457 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
5. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:418 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
6. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1086 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:461 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
7. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1088 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:456 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
8. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1072 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:444 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
9. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1452 +/- 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:458 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
10. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1286 +/- 25 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:448 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
11. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1236 +/- 25 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:447 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
12. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1323 +/- 25 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д.

- Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:446 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1309 +/- 25 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:435 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 14. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1786 +/- 30 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:414 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 15. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1822 +/- 30 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:453 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 16. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 633 +/- 18 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:770 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 17. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 728 +/- 19 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:837 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 18. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 802 +/- 20 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:839 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 19. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 +/- 17 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:856 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 20. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 656 +/- 18 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:857 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

- копии Свидетельств о государственной регистрации права собственности;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки. **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 **28.04.2020г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **28.04.2020г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям, при проведении

настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- осмотр объектов оценки не проводился. Согласно п.5 Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости»: «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра». В связи с пандемией коронавируса местные органы здравоохранения настоятельно рекомендуют ограничить контакты с другими людьми. Выезд с целью осмотра земельных участков противоречит рекомендациям местных органов здравоохранения и в настоящее время невозможен, так как на территории Москвы и Московской области введен режим самоизоляции. Настоящий отчет выполнен без физического доступа на объекты оценки. Детали собственности были идентифицированы и собраны другими способами: анализ интернет источников: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>; <https://maps.yandex.ru/>; анализ данных предоставленных заказчиком оценки. Информация и детали, касающиеся характеристик объектов оценки, взяты из источников, которые считаются надежными. Если впоследствии будет установлено, что какая-либо из этих деталей является неточной, оценщик оставляет за собой право внести изменения в оценку и стоимость.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 г. Стаж работы оценщиком с 15 сентября 2009 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru

Сведения об оценщике

Страхование ответственности
юридического лица

Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия
договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г.
Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

Место нахождения СРО

г. Москва

Адрес СРО

107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж

Саморегулируемая организация
оценщиков

Маслова Антонина Викторовна

НП «АРМО» включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002
от 04 июля 2007 г.

Маслова Антонина Викторовна

Страхование гражданской
ответственности

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком
оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 88 к Договору № УКЭ-11/02
о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке
от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

28 апреля 2020 г.

Номер отчета

РЭМ/20-88

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:

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1462 +/- 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1408 +/- 26 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:421 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
3. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1483 +/- 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:459 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);

19. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 +/- 17 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:856 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
20. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 656 +/- 18 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:857 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

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.
50:09:0020328:423	не применяется	745 600	не используется	745 600
50:09:0020328:421	не применяется	887 000	не используется	887 000
50:09:0020328:459	не применяется	1 216 100	не используется	1 216 100
50:09:0020328:457	не применяется	942 200	не используется	942 200
50:09:0020328:418	не применяется	507 500	не используется	507 500
50:09:0020328:461	не применяется	890 500	не используется	890 500
50:09:0020328:456	не применяется	892 200	не используется	892 200
50:09:0020328:444	не применяется	879 000	не используется	879 000
50:09:0020328:458	не применяется	1 306 800	не используется	1 306 800
50:09:0020328:448	не применяется	1 157 400	не используется	1 157 400
50:09:0020328:447	не применяется	1 112 400	не используется	1 112 400
50:09:0020328:446	не применяется	1 190 700	не используется	1 190 700
50:09:0020328:435	не применяется	1 178 100	не используется	1 178 100
50:09:0020328:414	не применяется	1 821 700	не используется	1 821 700
50:09:0020328:453	не применяется	1 548 700	не используется	1 548 700
50:09:0020328:770	не применяется	601 400	не используется	601 400
50:09:0020328:837	не применяется	597 000	не используется	597 000
50:09:0020328:839	не применяется	657 600	не используется	657 600
50:09:0020328:856	не применяется	559 800	не используется	559 800
50:09:0020328:857	не применяется	590 400	не используется	590 400
Итого				19 282 100

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	Копия
2	Кадастровые паспорта земельных участков	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	Копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки

также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1462 +/- 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1408 +/- 26 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:421 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
3. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1483 +/- 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:459 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
4. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1149 +/- 24 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:457 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
5. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:418 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
6. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1086 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:461 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
7. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1088 +/- 23 кв.м., адрес

- (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:456 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
8. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1072 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:444 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 9. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1452 +/- 27 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:458 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 10. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1286 +/- 25 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:448 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 11. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1236 +/- 25 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:447 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 12. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1323 +/- 25 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:446 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1309 +/- 25 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:435 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 14. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1786 +/- 30 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:414 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 15. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1822 +/- 30 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:453 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 16. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 633 +/- 18 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:770 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 17. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 728 +/- 19 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:837 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 18. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 802 +/- 20 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:839 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 19. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 +/- 17 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:856 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
 20. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 656 +/- 18 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый (или условный) номер 50:09:0020328:857 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
50:09:0020328:423	нет данных
50:09:0020328:421	нет данных
50:09:0020328:459	нет данных
50:09:0020328:457	нет данных
50:09:0020328:418	нет данных
50:09:0020328:461	нет данных
50:09:0020328:456	нет данных
50:09:0020328:444	нет данных
50:09:0020328:458	нет данных
50:09:0020328:448	нет данных
50:09:0020328:447	нет данных
50:09:0020328:446	нет данных
50:09:0020328:435	нет данных
50:09:0020328:414	нет данных
50:09:0020328:453	нет данных
50:09:0020328:770	нет данных
50:09:0020328:837	нет данных
50:09:0020328:839	нет данных
50:09:0020328:856	нет данных
50:09:0020328:857	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все оцениваемые объекты	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене

рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ № 2; спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями) – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны (окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки) – ТЗ № 5; районы крупных автомагистралей (районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города) – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
Все объекты, указанные в задании на оценку	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково

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

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Кружева».

Коттеджный поселок «Кружева» расположился в прекрасном стародачном месте Солнечногорского района в окружении великолепного русского леса, расположен между д. Есипово и д. Овсянниково. Коттеджный поселок «Кружева» находится в 35 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, 6-и км от железнодорожной станции «Поварово».

Общая площадь коттеджного поселка «Кружева» составляет 26,9 Га, разделена на 185 участков. Площадь предлагаемых участков - от 6 до 19 соток. В поселке большое количество прилесных участков. Также в продаже есть участки с вековыми соснами и дубами.

Предлагаются участки без подряда. Собственник земельного участка может построить дом своей мечты.

Экология.

Солнечногорский район входит в зелёную зону Московской области. Здесь круглый год приятно прогуляться по раскинувшимся живописнейшим еловым лесам Верхне-Клязьминского лесничества, отдохнуть на берегах Истринского водохранилища, Сенежского озера, реки Клязьма и озера Круглое. Края славятся богатой фауной. Иногда в лесах близ нашего посёлка ещё можно увидеть лося, косулю, кабана, лису, зайца, ястреба, услышать пение соловьев и чиби́сов.

Транспортная доступность.

Добраться до коттеджного поселка «Кружева» можно по Ленинградскому шоссе. Также на комфортном расстоянии от поселка построена скоростная трасса «Москва – Санкт-Петербург», которая позволяет добираться до Москвы всего за несколько минут. Коттеджный поселок «Кружева» расположен вблизи от ж/д станции «Поварово», что позволяет быстро добираться на электричке до Ленинградского вокзала. Начато строительство легкого метро, конечной станцией которого будет «Поварово».

Коммуникации.

Электричество 10 кВт на каждый участок. Закончены строительно-монтажные работы по проведению ЛЭП внутри поселка. Оплачивается отдельно. Возможно получение дополнительных кВт.

Газификация. Технические условия на газификацию получены. Получено постановление главы Администрации Солнечногорского района об утверждении акты выбора трасы для газификации КП «Кружева». Точка подключения находится в 1 км от границ участка (магистральный газопровод). Ведутся работы по согласованию трассы и проектированию строительства газовой магистрали. Оплачивается отдельно.

Дороги с твердым покрытием и освещение по всем улицам коттеджного поселка.

Построена въездная группа, Здание администрации, детская и спортивные площадки. Ведется строительство собственного пруда с фонтаном.

На каждом индивидуальном участке в поселке выстроено фронтальное ограждение. Благодаря чему в период активной застройки на индивидуальных участках, поселок выглядит аккуратно и презентабельно.

Концепция управления посёлком.

Каждому будущему жителю будет предоставлено право принимать непосредственное участие в

осуществлении управления поселком. Для этих целей создано Дачное Некоммерческое Партнерство, которое обеспечивает управление строительством внутрипоселковой инфраструктуры и организует техническую эксплуатацию общественной территории и систем инженерно-технического обеспечения. Собственник участка становится членом Дачного некоммерческого партнерства.

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

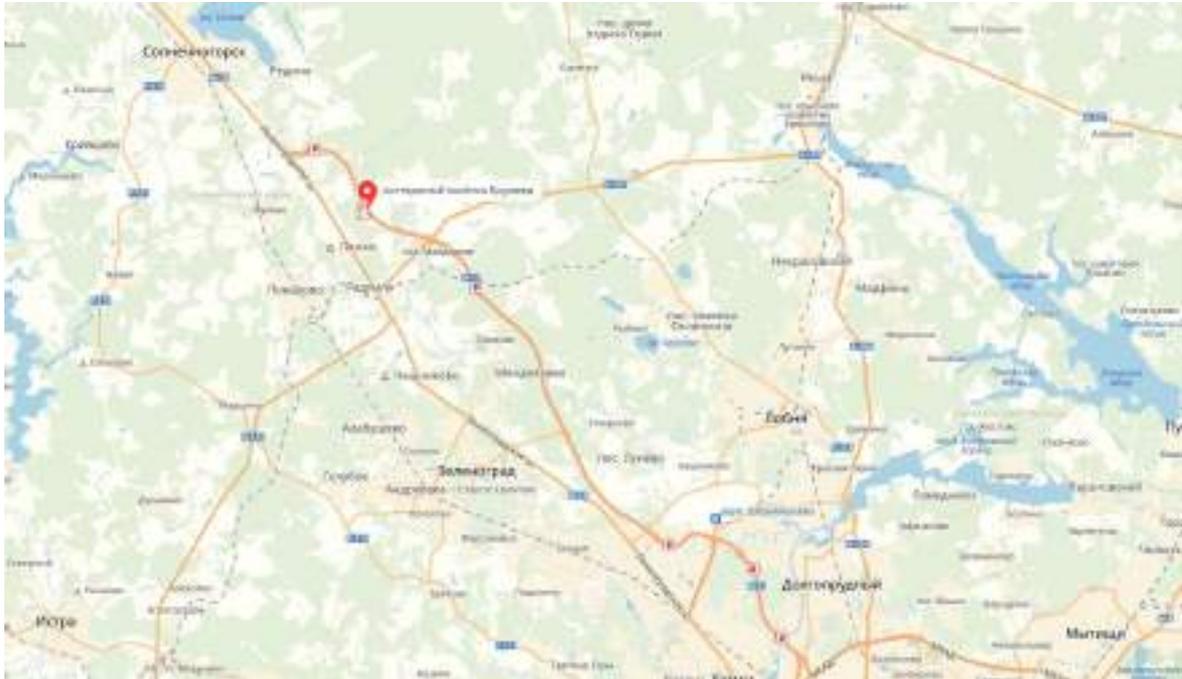


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты, указанные в задании на оценку	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	35 км по Ленинградскому шоссе

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки					
Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения, предоставленные Заказчиком)
50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот, но данный участок частично заболочен (имеются застои воды)		участок расположен в 35-ти метровой близости от М-11, частично заболочен
50:09:0020328:421	1 408 +/- 26	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в 35-ти метровой близости от М-11
50:09:0020328:459	1 483 +/- 27	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
50:09:0020328:457	1 149 +/- 24	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
50:09:0020328:418	875 +/- 21	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок неправильной формы, расположен в 35-ти метровой близости от М-11
50:09:0020328:461	1 086 +/- 23	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
50:09:0020328:456	1 088 +/- 23	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения, предоставленные Заказчиком)
50:09:0020328:444	1 072 +/- 23	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
50:09:0020328:458	1 452 +/- 27	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от М-11, правильной формы, примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке
50:09:0020328:448	1 286 +/- 25	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от М-11, правильной формы, примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке
50:09:0020328:447	1 236 +/- 25	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от М-11, правильной формы, примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке
50:09:0020328:446	1 323 +/- 25	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от М-11, правильной формы, примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке
50:09:0020328:435	1 309 +/- 25	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от М-11, правильной формы, примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке
50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок правильной формы, примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке
50:09:0020328:453	1 822 +/- 30	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от М-11, правильной формы, примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке
50:09:0020328:770	633 +/- 18	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен на хорошем удалении от М-11, граничит с лесом, с вековыми соснами

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения, предоставленные Заказчиком)
50:09:0020328:837	728+/-19	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
50:09:0020328:839	802+/-20	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
50:09:0020328:856	622+/-17	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от М-11, правильной формы, примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке
50:09:0020328:857	656+/-18	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от М-11, правильной формы, примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке

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

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 9).

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.
Все объекты, указанные в задании на оценку	в наличии	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

Связано это со следующим:

1. По мнению оценщика информации, предоставленной Заказчиком достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость,
2. Земельные участки, представленные к оценке, со слов Заказчика не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости. А именно:
 - подлежащие оценке земельные участки, по прежнему относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для дачного строительства;
 - оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
 - оцениваемые земельные участки по прежнему располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому предназначению (затопляемость отсутствует);
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло (электричество по границе участка, газопровод на участках отсутствует, подключенные водоснабжение и канализация на участке отсутствуют),
 - состояние подъездных дорог на оцениваемых земельных участках оценивается как хорошее – (дорога до самого участка). Подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ в 2019г²

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

1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2019 г. и январь-сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
3) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие 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 -

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

103,1% (в декабре 2018 г. - 100,5%, с начала года - 103,7%).

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

выполнение государственных заказов и целевых производственных программ, финансируемых из федерального бюджета.

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

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

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

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

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

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

Забастовки. В 2019 г. забастовки зафиксированы не были.

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

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

Основные экономические и социальные показатели⁴

	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	109361,5 ¹⁾	101,3	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8 ²⁾	101,7	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		100,8 ³⁾	100,1

1) Первая оценка. 2) Оперативные данные. 3) Оценка.

	Февраль 2020 г.	В % к		Январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.	Справочно в % к		январь-февраль 2019 г. в % к январю-февралю 2018 г.
	февралю 2019 г.	январю 2020 г.	февралю 2018 г.	январю 2019 г.			
Индекс промышленного производства		103,3	99,4	102,2	103,6	97,3	102,7
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	103,1	110,6	103,0	100,9	110,4	100,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	99,9	94,3	98,1	101,8	91,2	102,1
в том числе							
железнодорожного транспорта	197,4	98,6	94,2	96,7	101,7	90,8	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	104,7	99,3	103,7	102,1	97,4	102,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	100,9	98,4	101,5	100,3	99,6	99,5
Индекс потребительских цен		102,3	100,3	102,4	105,2	100,4	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,8	99,5	98,9	109,2	100,1	109,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ⁴⁾	93,7	98,4	94,3	96,0	99,7	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	91,4	104,3	93,3	99,9	108,8	97,1

4) Предварительные данные.

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

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

	Январь 2020 г.	В % к		Справочно	
		январю 2019 г.	декабрю 2019 г.	январь 2019 г. в % к январю 2018 г.	декабрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ млрд долларов США	46,6	98,5	73,1	94,0	74,8
в том числе:					
экспорт товаров	29,5	95,7	74,6	91,8	75,5
импорт товаров	17,0	103,7	70,6	98,5	73,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	46674	109,1	74,8	106,1	75,6
реальная		106,5	74,5	101,1	74,8

5) В фактически действовавших ценах.

В феврале 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,0%, услуги - 100,4%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в феврале 2020 г. составил 100,1%, с начала года - 100,3% (в феврале 2019 г. - 100,4%, с начала года - 101,0%).

В феврале 2020 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 0,6% (в феврале 2019 г. - на 0,8%).

Цены на **непродовольственные товары** в феврале 2020 г. в среднем не изменились (в феврале 2019 г. – увеличились на 0,3%).

Цены и тарифы на **услуги** в феврале 2020 г. выросли на 0,4% (в феврале 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 февраля 2020 г. составила 16316,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,2%.

В феврале 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 106,3% и 106,2% соответственно.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в январе 2020 г. составила 46674 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,1%.

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 марта 2020 г. составила 2207 млн рублей и по сравнению с 1 февраля 2020 г. снизилась на 44 млн рублей (2,0%).

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

Из общей суммы просроченной задолженности 914 млн рублей (41,4%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2019 г., 887 млн рублей (40,2%) - в 2018 г. и ранее.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 марта 2020 г. составила 4 млн рублей, или 0,2% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

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

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за февраль 2020 г. снизилась на 32 млн рублей (1,4%) и на 1 марта 2020 г. составила 2203 млн рублей.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2020 г. составила 74,5 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В январе 2020 г. в общей численности занятого населения 32,2 млн человек, или 45,2% 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

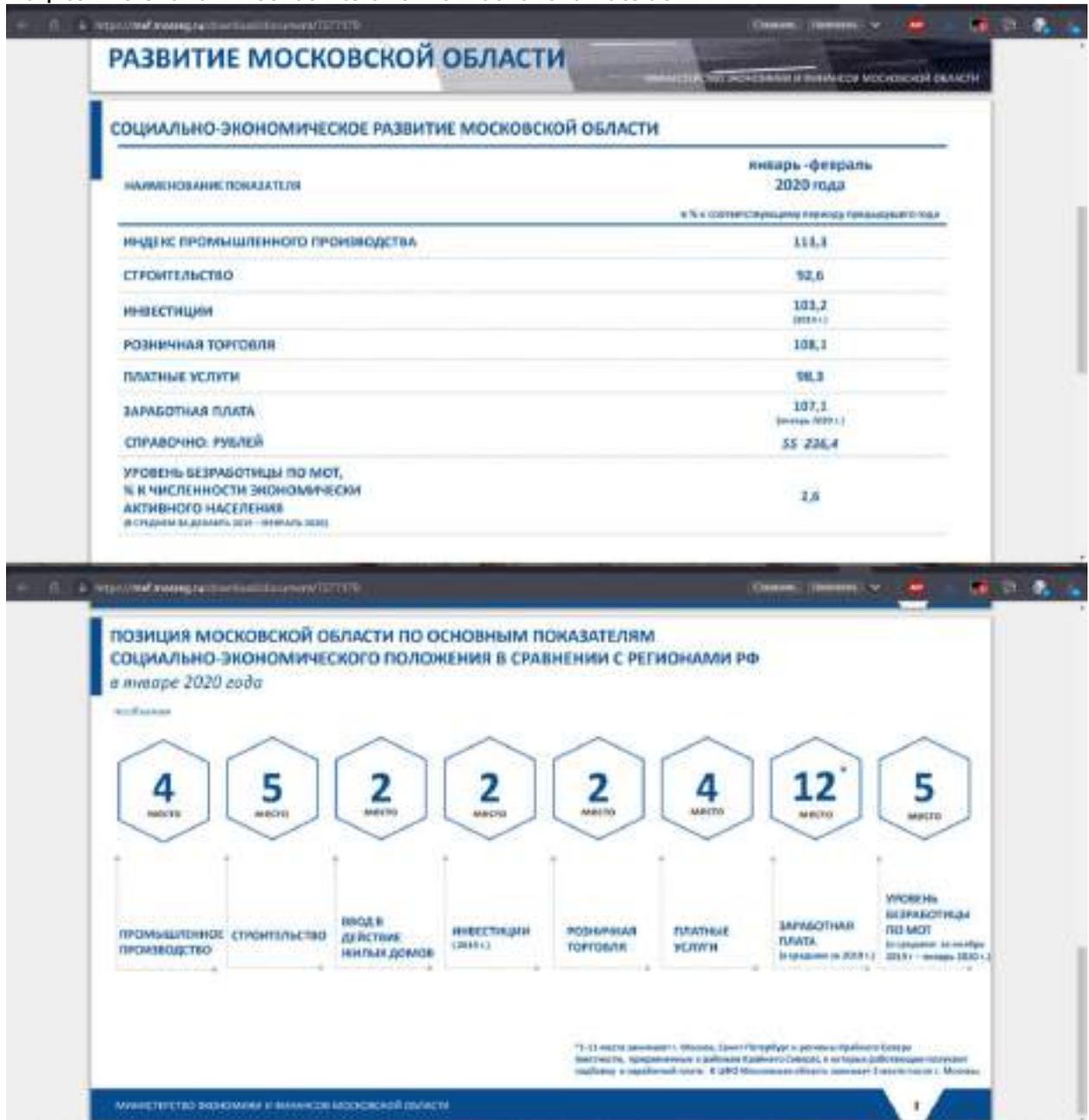
организациях (без субъектов малого предпринимательства) в январе 2020 г. составило 33,5 млн человек и было больше, чем в январе 2019 г., на 699 тыс. человек, или на 2,1%.

Безработица. В феврале 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,4 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 январе-феврале 2020 г. забастовки зафиксированы не были.

Социально-экономическое положение Московской области⁵.



Выводы и перспективы российской экономики

Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля, растут средства на счетах организаций и населения, укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы. Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций,

⁵ Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/7277179>

строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

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

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

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

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

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

- сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
- стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе

только мощная страна с сильным государством.

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

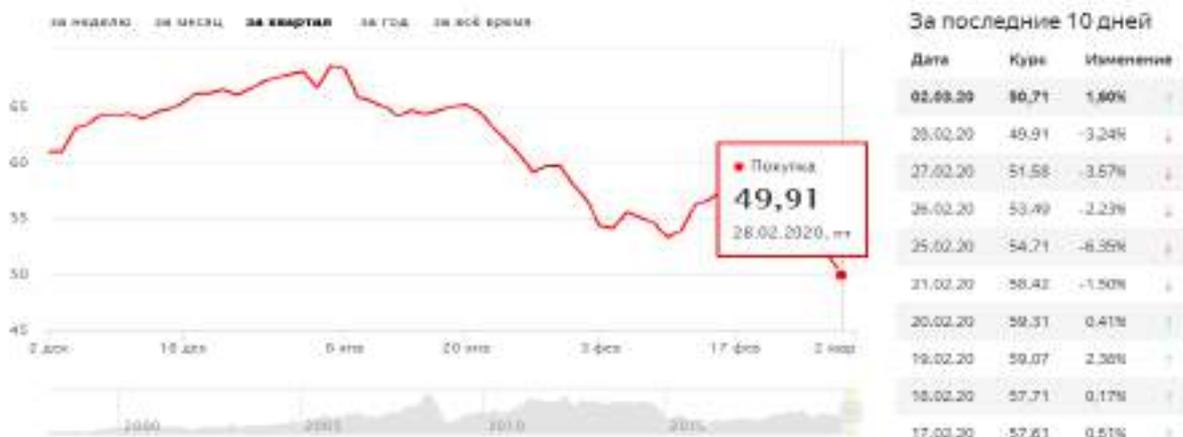
Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального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

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

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

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

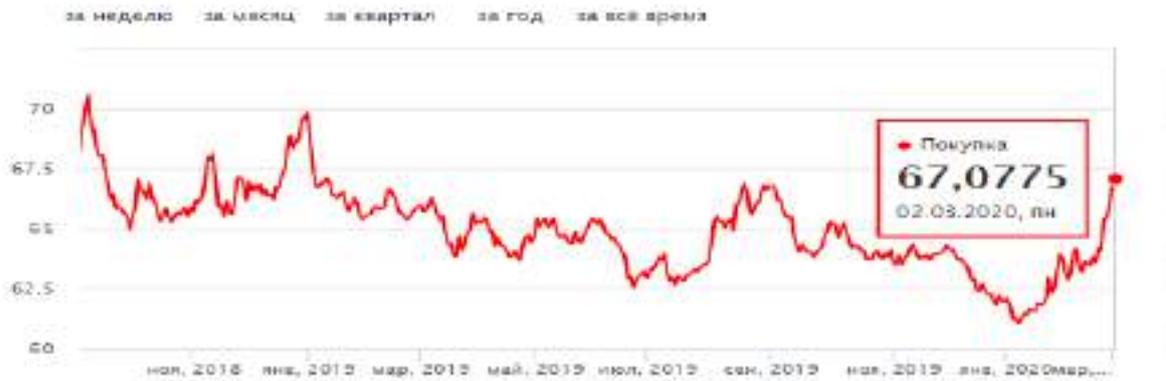
Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent (MOEX, USD за баррель)



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

Отрицательно реагирует и курс рубля:

Динамика курса доллара США к рублю (USDTOM_UTS, MOEX)



Перспективы рынка недвижимости

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

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

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

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

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).

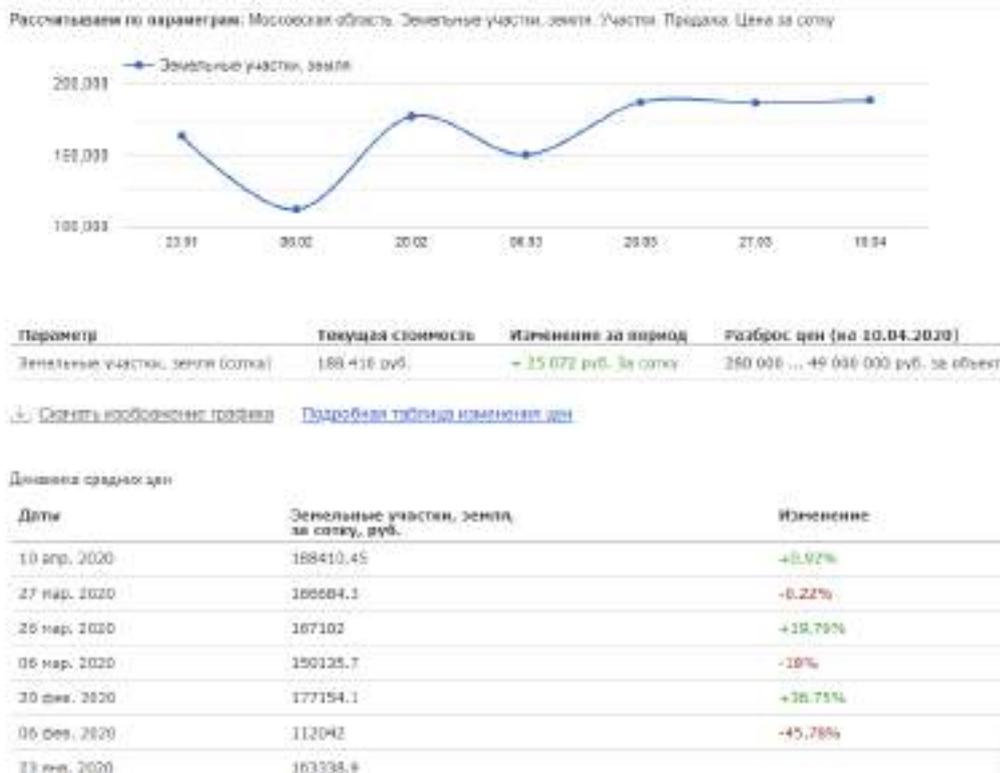
Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на 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 источнику⁶ аналитики определили стоимость земельных участков в Подмосковье. Цены актуальны на апрель 2020 года. График изменения стоимости 1 сотки земли и динамика средних цен за 1 квартал и начало 2 квартала 2020 года представлены ниже:



⁶ <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

Согласно графику на рынке земельных участков Московской области за 1 квартал и начало 2 квартала 2020 года прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области с января по апрель 2020 года, то она увеличилась с 1 633 до 1 884 руб. за 1 кв.м.

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для

определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 10.

Таблица 10.

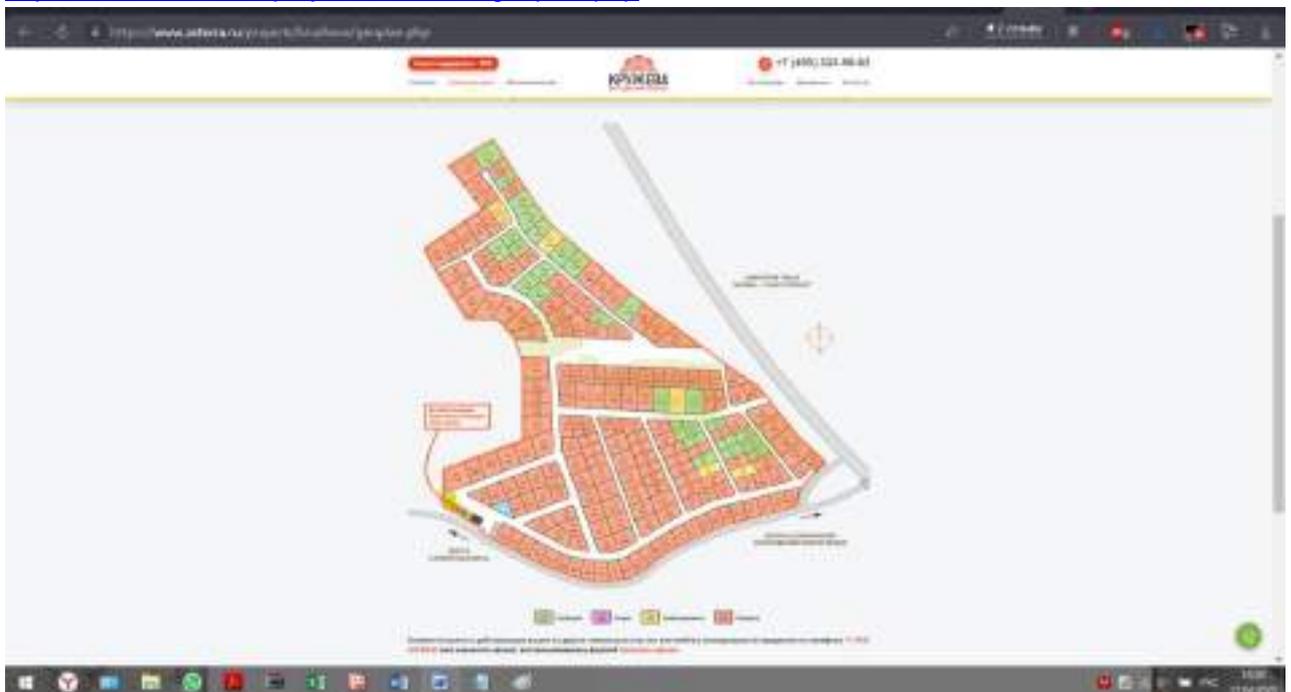
Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	для дачного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
ценовая зона в пределах области	от 31 до 50 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	35 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 10 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт: <https://www.asterra.ru/>
На указанном выше ресурсе актуальны 27 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа:

<https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 11 – табл. 18. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 11.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 12.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты анализа	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	637	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 2	709	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 3	698	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 4	794	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 5	751	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 6	790	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 7	847	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 8	1 250	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 9	1 521	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 10	1 408	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 11	1 483	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 12	1 149	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 13	875	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 14	1 086	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 15	1 088	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 16	802	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 17	1 072	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 18	728	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 19	1 452	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 20	1 236	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 21	1 323	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 22	1 309	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 23	874	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 24	1 786	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 25	760	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 26	662	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 27	634	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)

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 действующим 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 прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.
Все объекты анализа	в наличии	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	1 080 630	1 696
Объект 2	1 088 100	1 535
Объект 3	1 078 200	1 545
Объект 4	1 307 520	1 647
Объект 5	1 261 080	1 679
Объект 6	1 116 200	1 413
Объект 7	1 161 440	1 371
Объект 8	1 515 625	1 213
Объект 9	1 735 813	1 141
Объект 10	2 224 080	1 580
Объект 11	2 212 865	1 492
Объект 12	2 001 150	1 742
Объект 13	1 631 250	1 864
Объект 14	1 916 100	1 764
Объект 15	1 918 800	1 764
Объект 16	1 568 790	1 956
Объект 17	1 897 200	1 770
Объект 18	1 432 800	1 968
Объект 19	2 177 060	1 499
Объект 20	1 927 580	1 560
Объект 21	2 414 655	1 825
Объект 22	2 393 865	1 829

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 23	1 707 120	1 953
Объект 24	2 900 000	1 624
Объект 25	1 117 500	1 470
Объект 26	1 037 875	1 568
Объект 27	994 520	1 569
	мин	1 470
	макс	1 968
	среднее	1 694
	медиана	1 770
	стандартное отклонение	190

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 1 470 руб./кв. м до 1 968 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг, но с учетом того, что в указанную цену входят затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение), которые разведены по посёлку. 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 в диапазоне от «средняя» до «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 19).

Таблица 19.

Показатель ликвидности	Градации сроков экспозиции				
	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)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат 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 сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	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 дачного строительства	для дачного строительства	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.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	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.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- удаление от МКАД, км	35	35	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.
- расположение внутри поселка	различное: - в непосредственной близости к М11, - в близости к М11 с примыканием к лесу, - на хорошем удалении от М11 и т.д.	различное: - в непосредственной близости к М11, - в близости к М11 с примыканием к лесу, - на хорошем удалении от М11 и т.д.	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 622 до 1 822 («до 1 500 кв. м» и «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»)	от 634 до 1 786 («до 1 500 кв. м» и «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, так как объекты относятся к диапазонам площади «до 1500 кв. м» и «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»	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	электричество и газификация	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.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот, частичная заболоченность	без сильных перепадов высот	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.
- форма объекта	представлена в табл. 6 (относительно правильная (трапециевидная), неправильная форма)	относительно правильная (трапециевидная,	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики:					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	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. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 20 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение (в части расположения внутри поселка);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- рельеф объекта (физическая характеристика).
- форма объекта (физическая характеристика).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 17 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи (без учета цены подключения коммуникаций) показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается очень низкое значение корреляционной зависимости.

Проведение дальнейшего корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) не целесообразно.

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	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,85	0,84

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,73	0,76	0,75
Земельные участки под офисно – торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,77
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,77	0,80	0,79
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,78	0,82	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,75	0,78	0,76
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,86	0,85
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,78	0,77

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. По данным, представленным в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости находятся в следующих диапазонах (табл. 22).

Таблица 22.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7% (5,5%)	8-12% (10%)	5-7% (6%)	10-13% (11,5%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-9% (7,5%)	12-14% (13%)	10-14% (12%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	7,3%	16,4%	11,9%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	6,3%	14,0%	10,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	10,3%	20,6%	15,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	7,0%	15,8%	11,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	5,3%	13,3%	9,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	9,1%	18,7%	13,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	7,0%	16,6%	11,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 254.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
промышленностью				
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,49	0,46	0,52
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,80	0,78	0,82
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,48	0,44	0,51
Земельные участки под объекты рекреации				
Областной центр	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	T3 № 2	0,81	0,78	0,83
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	T3 № 3	0,70	0,66	0,73
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	T3 № 4	0,61	0,57	0,65
Прочие населенные пункты	T3 № 5	0,50	0,46	0,55

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 81.

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

Таблица 25.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города	Значение			
	Среднее	Доверительный интервал		
Земельные участки под индустриальную застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	T3 № 2	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	T3 № 3	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	T3 № 4	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	T3 № 5	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	T3 № 6	0,80	0,76	0,84
Земельные участки под офисно – торговую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов, зоны точечной застройки	T3 № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	T3 № 3	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	T3 № 4	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	T3 № 5	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	T3 № 6	0,74	0,71	0,77
Земельные участки под жилую застройку				
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	T3 № 1	1,00	1,00	1,00

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Центры административных районов, зоны точечной застройки	ТЗ № 2	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, зоны точечной застройки	ТЗ № 3	0,81	0,79	0,83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	ТЗ № 4	0,76	0,74	0,78
Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	ТЗ № 5	0,63	0,60	0,66
Районы крупных автомагистралей города	ТЗ № 6	0,69	0,66	0,72

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены в изданиях:

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

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 26-33.

Таблица 26.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), усредненные данные по России					
Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта аналога, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 101.

Таблица 27.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), усредненные данные по России					
Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1	1-3	>3
<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
1-3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 101.

Таблица 28.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многоэтажное жилищное строительство (МЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Таблица 29.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Таблица 30.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под пашни

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га				
	<10	10-30	30-100	100-1 000	>=1 000
<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
100-1 000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
>=1 000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

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

Таблица 31.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под кормовые угодья

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га		
	<10	10-30	>=30
<10	1,00	1,11	1,21
10-30	0,90	1,00	1,09
>=30	0,83	0,92	1,00

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

Таблица 32.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под многолетние насаждения

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га		
	<0,5	0,5-5	>=5
<0,5	1,00	1,16	1,23
0,5-5	0,86	1,00	1,05
>=5	0,81	0,95	1,00

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

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков, классифицируемых как залежь

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<10	10-30	30-100	>=100
<10	1,00	1,10	1,29	1,36
10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
>=100	0,73	0,80	0,94	1,00

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

Наличие коммуникаций

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

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

В табл. 34-39 приведены корректирующие коэффициенты, полученные в результате **экспертного опроса**, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 34.

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

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,24	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,13	1,19	1,16

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 163.

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций (для земельных участков под офисно-торговую застройку)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,26	1,22
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,23	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 163.

Таблица 36.

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 164.

Таблица 37.

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

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,25	1,20
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,28	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,14	1,25	1,19

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 164.

Таблица 38.

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

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,13	1,19	1,16
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,28	1,23
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,22	1,18

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 165.

Таблица 39.

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

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,21	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,24	1,20

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,12	1,18	1,15

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 165.

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

Таблица 40.

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

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%
Земельные участки под объекты рекреации								
отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
Э	14%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

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

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

Категория земель.

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

Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

Рельеф объекта

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

Вышеуказанные исследования представлены в изданиях:

- «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год;
- «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 рельефа, представлены в табл. 41-43.

Таблица 41.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа (для земельных участков под индустриальную застройку), усредненные данные по России

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

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

Таблица 42.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа
(для земельных участков под объекты рекреации), усредненные данные по России

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

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

Таблица 43.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа
(для земельных участков под пашни)

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,88	0,93	0,91
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,78	0,86	0,82
Отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,69	0,78	0,74

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

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. 44.

Таблица 44.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Земельные участки под пашни			
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
Земельные участки под кормовые угодья			
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. 45.

Таблица 45.

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)	1,20	1,24	1,22

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 238.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

Наименование коэффициента	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Для земельных участков под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,13	1,36	1,24

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 248.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Для земельных участков под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,66	0,86

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 254.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. На рынке земельных участков Московской области за 1 квартал и начало 2 квартала 2020 года прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области с января по апрель 2020 года, то она увеличилась с 1 633 до 1 884 руб. за 1 кв.м.

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

2. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли сельскохозяйственного назначения**, вид разрешенного использования – **для дачного строительства**.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 48.

Таблица 48.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

- метод сравнения продаж;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 49.

Таблица 49.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, 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 подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, 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 корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Соответствие объектов-аналогов критерию «расположение на хорошем удалении от М11».
 2. Минимальное значение удельной стоимости объекта в соответствии с принципом замещения.⁷
- Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 50.

⁷ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью

Таблица 50.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 7	1 161 440	847	1 371
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	1 116 200	790	1 413
Объект-аналог 3	Объект анализа 25	1 117 500	760	1 470
Объект-аналог 4	Объект анализа 4	1 307 520	794	1 647
Объект-аналог 5	Объект анализа 5	1 261 080	751	1 679

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

$S_{зв}$ - 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 элементов сравнения

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Другие характеристики:

- наличие подъездных дорог;
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 51.

Таблица 51.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов							
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась				
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	35	35	35	35	35	35	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	в непосредственной близости к М11, в близости к М11 с примыканием к лесу, на хорошем удалении от М11 и т.д.	на хорошем удалении от М11	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (расположение внутри поселка)				
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 622,0 до 1 822,0	847,0	790,0	760,0	794,0	751,0	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций				
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот, частичная заболоченность	без сильных перепадов высот	Отличия существенные, вводится поправка на рельеф (инженерно-геологические условия)				
- форма объекта	представлена в табл. 6 (объекты имеют как правильную - трапециевидную форму, так и неправильную форму)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта				
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим	земельный налог в соответствии с действующим	земельный налог в соответствии с действующим	земельный налог в соответствии с действующим	земельный налог в соответствии с действующим	земельный налог в соответствии с действующим	Отличий нет, корректировка не проводилась

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 51 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (расположение внутри поселка);
- поправку на физические характеристики (в части площади объекта);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на физические характеристики (в части рельефа объекта);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций.

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение), которые разведены по посёлку, то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки коммуникаций не имеют.

В табл. 52 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 52.

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под индустриальную застройку								
отсутствуют	0%	-14%	-14%	-9%	-25%	-21%	-21%	-32%
Э	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
Г	16%	0%	0%	5%	-14%	-9%	-9%	-21%
остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-5%	-6%	0%	-18%	-14%	-14%	-25%
Э, Г	34%	16%	16%	22%	0%	5%	5%	-9%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	27%	10%	10%	16%	-5%	0%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	47%	27%	27%	34%	10%	16%	16%	0%
Земельные участки под офисно-торговую застройку								
отсутствуют	0%	-13%	-13%	-10%	-24%	-21%	-21%	-32%

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

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

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

Поскольку аналоги включают стоимость подключения к газу и электроснабжению, ко всем аналогам была применена корректировка в размере -25% в соответствии с табл.52.

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

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

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

ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

По данным, представленным в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости находятся в следующих диапазонах (табл. 53).

Таблица 53.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7% (5,5%)	8-12% (10%)	5-7% (6%)	10-13% (11,5%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-9% (7,5%)	12-14% (13%)	10-14% (12%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

Значения величины поправки на уторговывание к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Значения величины поправки на уторговывание к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Наименование объекта	Активный рынок		
	Доверительный интервал		Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	7,3%	16,4%	11,9%
2. Земельные участки под офисно - торговую застройку	6,3%	14,0%	10,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	10,3%	20,6%	15,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	7,0%	15,8%	11,4%
4.2. Земельные участки под ИЖС	5,3%	13,3%	9,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	9,1%	18,7%	13,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	7,0%	16,6%	11,8%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 254.

В настоящем Отчете значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) - поправка на уторговывание, принято равным среднему из максимальных значений по вышеуказанным источникам: -14% для земельных участков Московской области (табл.53) и -20,6% при продаже земельных участков с категорией земли сельскохозяйственного назначения (табл.54), учитывая большое количество предложений в районе расположения Объекта оценки. Таким образом, в расчётах использовалось значение скидки на торг в размере: $-(14\% + 20,6\%) / 2 = -17\%$ (округленно).

Поправка местоположение (расположение внутри поселка).

Объекты-аналоги расположены внутри поселка на хорошем удалении от М11 и ЛЭП.

Оцениваемые земельные участки можно разбить по следующим группам местоположения внутри поселка:

- в непосредственной близости к М11 и удалении от ЛЭП менее 50 м;
- в близости к М11, примыкает к лесу;
- в близости к М11, удаление от ЛЭП 50-100 м;
- на хорошем удалении от М11 (трассы);
- на хорошем удалении от М11 (трассы), в близости от рекреационной зоны.

Определение поправки на местоположение для оцениваемых земельных участков, исходя из вышеуказанных групп, проводилось с применением экспертных корректировок.

Как уже отмечалось ранее, объекты-аналоги относятся к группе земельных участков расположенных на хорошем удалении от М11 (трассы), расположенные в центральной части посёлка, поэтому к оцениваемым участкам, отличающимся от данных характеристик, применялись нижеописанные корректировки с использованием следующей информации (табл.55, табл.56)

Таблица 55.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Для земельных участков под ИЖС

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

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 248.

Таблица 56.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Для земельных участков под ИЖС

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

0,66	0,86	0,76
------	------	------

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 254.

1) Поправка на местоположение для группы земельных участков расположенных в непосредственной близости к М11 и удалении от ЛЭП менее 50 м:

расположение вблизи двух источников, снижающих стоимость участка, по мнению Оценщика, максимально снижает стоимость, поэтому для корректировки использовался коэффициент 0,66 из табл.56. Таким образом, корректировка для таких участков составила $(0,66 - 1) * 100\% = -34\%$.

2) Поправка на местоположение для группы земельных участков расположенных в близости к М11, и примыкающих к лесу:

сочетание одновременно негативного и положительного факторов может быть учтено через произведение средних коэффициентов из табл.55 и 56, т.е. в целом влияние двух факторов составит: $1,24 * 0,76 = 0,942$, тогда корректировка составит $(0,942 - 1) * 100\% = -5,8\%$.

3) Поправка на местоположение для группы земельных участков расположенных в близости к М11, удалении от ЛЭП 50-100 м, примыкают к лесу:

близость к лесу для данных участков позволяет снизить влияние негативных факторов, поэтому для корректировки использовался коэффициент 0,86 из табл.56, т.е. корректировка составит: $(0,86 - 1) * 100\% = -14\%$.

4) Поправка на местоположение для группы земельных участков расположенных на хорошем удалении от М11 (трассы), не примыкающих к лесу:

данные характеристики соответствуют выбранным объектам-аналогам. Корректировка не применялась.

5) Поправка на местоположение для группы земельных участков расположенных на хорошем удалении от М11 (трассы), примыкающих к лесу:

не смотря на сравнительно хорошую по сравнению с другими участками удалённость от трассы, участки всё же находятся в зоне загрязнения от проезжающих машин, поэтому наличие леса было учтено по минимальной корректировке из табл.55, т.е. $(1,13 - 1) * 100\% = +13\%$.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки по площади делятся на 2 группы, а именно:

- группа 1 (диапазон площади объектов до 1 500 кв. м);
- группа 2 (диапазон площади объектов от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м),

то оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
3 000 – 6 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 102.

Значение поправки на площадь определяется на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м), представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	до 1 500 кв. м	847	0
Объект-аналог 2	до 1 500 кв. м	790	0
Объект-аналог 3	до 1 500 кв. м	760	0
Объект-аналог 4	до 1 500 кв. м	794	0
Объект-аналог 5	до 1 500 кв. м	751	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м), представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог № 1	от 1 500 до 3 000	847	-5
Объект-аналог № 2	от 1 500 до 3 000	790	-5
Объект-аналог № 3	от 1 500 до 3 000	760	-5
Объект-аналог № 4	от 1 500 до 3 000	794	-5
Объект-аналог № 5	от 1 500 до 3 000	751	-5

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части рельефа объекта)

Определение поправки на рельеф (инженерно-геологические условия) проводилось на основе данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2017 год. В данном источнике указаны отношения удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические

условия. Значения отношений удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Значения отношений удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия

Наименование показателей	Среднее значение коэффициента
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.п.)	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.п.)	1,23

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

Расчет поправки на рельеф (инженерно-геологические условия) осуществлялся на основе зависимости вида:

$$P_p = \left(\frac{1}{K} - 1\right) * 100,$$

где:

K - значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия.

При проведении настоящей оценки, исходя из анализа использования оцениваемых земельных участков (под строительство) и перечня земельных участков, для которых указаны коэффициенты (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, наиболее подходящим (схожим) с точки зрения использования земель, является коэффициент (отношения) для земельных участков под объекты рекреации (т.к. на данных землях предполагается проживание с возможностью отдыха).

$$P_p = (1 / 1,23 - 1) * 100\% = -19\% \text{ (округленно)}$$

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

Определение поправки на форму объекта для оцениваемых участков, проводилось с использованием данных аналитического портала statiel.ru (табл.61).

Таблица 61.

Значения отношений удельных цен земельных участков, менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне

	Доверительный интервал		Среднее значение
	min	max	
Участки при одном из перечисленных ниже факторов:			

Участки при одном из перечисленных ниже факторов:

1. Земельные участки вытянутой 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 вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;
3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;
4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки;
5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод;
6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования

0,74 0,93 **0,84**

Источник. 1. <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2157-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2020-goda>

Учитывая незначительные ограничения в связи с формой оцениваемых участков, Оценщик использовал минимальную корректировку из лиапазона выше в размере -7% (коэффициент 0,93)

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
--------------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 и объектов-аналогов

Площадь, кв. м	847,0	790,0	760,0	794,0	751,0
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080

Наименование показателей	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4	Объект- аналог 5
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-34	-34	-34	-34	-34
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	563	581	604	677	690
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	563	581	604	677	690
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	-19	-19	-19	-19	-19
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	456	471	489	548	559
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	456	471	489	548	559
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:421 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-34	-34	-34	-34	-34
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	563	581	604	677	690
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	563	581	604	677	690
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	563	581	604	677	690
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	563	581	604	677	690
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:459 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:457 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:418 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-34	-34	-34	-34	-34
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	563	581	604	677	690
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	563	581	604	677	690
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	563	581	604	677	690
Поправка на форму объекта, %	-7	-7	-7	-7	-7
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	524	540	562	630	642
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:461 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899

Наименование показателей	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4	Объект- аналог 5
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:456 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:444 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:458 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984

Наименование показателей	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4	Объект- аналог 5
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:448 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:447 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:446 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984

Наименование показателей	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4	Объект- аналог 5
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:435 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:414 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	13	13	13	13	13
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	964	994	1 034	1 158	1 181
Поправка на площадь, %	-5	-5	-5	-5	-5
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	916	944	982	1 100	1 122
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	916	944	982	1 100	1 122
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	916	944	982	1 100	1 122
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:453 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на площадь, %	-5	-5	-5	-5	-5
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	764	788	819	918	935
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	764	788	819	918	935
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	764	788	819	918	935

Наименование показателей	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4	Объект- аналог 5
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:770 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:837 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:839 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	734	757	787	882	899

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:856 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:857 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	847	790	760	794	751
Цена с коммуникациями, руб.	1 161 440	1 116 200	1 117 500	1 307 520	1 261 080
Удельная цена, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Поправка на наличие коммуникаций, %	-25	-25	-25	-25	-25
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 028	1 060	1 103	1 235	1 259
Поправка на уторгование, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Поправка на местоположение, %	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на инженерно-геологические условия (заболоченность, склон и т.п.), %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	804	829	862	966	984

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где: D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:423					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	456	471	489	548	559
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	915	942	981	1 099	1 120
Суммарное отклонение, руб./кв. м	5 057				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	83	88	95	119	124
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	510				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:421					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	563	581	604	677	690
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	808	832	866	970	989
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 465				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	102	108	117	147	153
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	630				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:459					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	637	656	683	765	780
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 521				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	133	141	153	191	200
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	820				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:457					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	637	656	683	765	780
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 521				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	133	141	153	191	200
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	820				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:418					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	524	540	562	630	642
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	847	873	908	1 017	1 037
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 682				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	95	100	109	137	143
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	580				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:461					

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	637	656	683	765	780
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 521				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	133	141	153	191	200
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	820				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:456					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	637	656	683	765	780
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 521				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	133	141	153	191	200
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	820				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:444					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	637	656	683	765	780
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 521				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	133	141	153	191	200
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	820				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:458					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	567	584	608	681	695
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 135				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	146	154	167	210	218
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	900				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:448					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	567	584	608	681	695
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 135				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	146	154	167	210	218
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	900				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:447					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	567	584	608	681	695
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 135				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	146	154	167	210	218

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	900				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:446					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	567	584	608	681	695
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 135				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	146	154	167	210	218
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	900				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:435					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	567	584	608	681	695
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 135				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	146	154	167	210	218
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	900				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:414					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	916	944	982	1 100	1 122
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	455	469	488	547	557
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 516				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	166	176	191	239	249
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 020				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:453					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	764	788	819	918	935
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	607	625	651	729	744
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 356				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	138	147	159	199	208
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	850				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:770					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	853	880	915	1 025	1 045
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	518	533	555	622	634
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 862				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	154	164	178	222	232
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	950				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:837					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	637	656	683	765	780
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 521				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	133	141	153	191	200
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	820				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:839					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	734	757	787	882	899
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	637	656	683	765	780
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 521				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	133	141	153	191	200
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	820				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:856					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	567	584	608	681	695
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 135				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	146	154	167	210	218
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	900				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:857					
Удельная цена предложения, руб./кв. м	1 371	1 413	1 470	1 647	1 679
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	804	829	862	966	984
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	567	584	608	681	695
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 135				
Веса	0,181	0,186	0,194	0,217	0,222
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	146	154	167	210	218
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	900				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений					
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	1 462,00	510	745 600
2	50:09:0020328:421	1 408 +/- 26	1 408,00	630	887 000
3	50:09:0020328:459	1 483 +/- 27	1 483,00	820	1 216 100
4	50:09:0020328:457	1 149 +/- 24	1 149,00	820	942 200
5	50:09:0020328:418	875 +/- 21	875	580	507 500
6	50:09:0020328:461	1 086 +/- 23	1 086,00	820	890 500
7	50:09:0020328:456	1 088 +/- 23	1 088,00	820	892 200

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
8	50:09:0020328:444	1 072 +/- 23	1 072,00	820	879 000
9	50:09:0020328:458	1 452 +/- 27	1 452,00	900	1 306 800
10	50:09:0020328:448	1 286 +/- 25	1 286,00	900	1 157 400
11	50:09:0020328:447	1 236 +/- 25	1 236,00	900	1 112 400
12	50:09:0020328:446	1 323 +/- 25	1 323,00	900	1 190 700
13	50:09:0020328:435	1 309 +/- 25	1 309,00	900	1 178 100
14	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 786,00	1 020	1 821 700
15	50:09:0020328:453	1 822 +/- 30	1 822,00	850	1 548 700
16	50:09:0020328:770	633 +/- 18	633	950	601 400
17	50:09:0020328:837	728 +/-19	728	820	597 000
18	50:09:0020328:839	802 +/-20	802	820	657 600
19	50:09:0020328:856	622 +/-17	622	900	559 800
20	50:09:0020328:857	656 +/-18	656	900	590 400
Итого					19 282 100

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:

19 282 100 руб.,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	745 600
2	50:09:0020328:421	1 408 +/- 26	887 000
3	50:09:0020328:459	1 483 +/- 27	1 216 100
4	50:09:0020328:457	1 149 +/- 24	942 200
5	50:09:0020328:418	875 +/- 21	507 500
6	50:09:0020328:461	1 086 +/- 23	890 500
7	50:09:0020328:456	1 088 +/- 23	892 200
8	50:09:0020328:444	1 072 +/- 23	879 000
9	50:09:0020328:458	1 452 +/- 27	1 306 800
10	50:09:0020328:448	1 286 +/- 25	1 157 400
11	50:09:0020328:447	1 236 +/- 25	1 112 400
12	50:09:0020328:446	1 323 +/- 25	1 190 700
13	50:09:0020328:435	1 309 +/- 25	1 178 100
14	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 821 700
15	50:09:0020328:453	1 822 +/- 30	1 548 700
16	50:09:0020328:770	633 +/- 18	601 400
17	50:09:0020328:837	728 +/-19	597 000
18	50:09:0020328:839	802 +/-20	657 600

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
19	50:09:0020328:856	622 +/-17	559 800
20	50:09:0020328:857	656 +/-18	590 400

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

19 282 100

(Девятнадцать миллионов двести восемьдесят две тысячи сто) рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	745 600
2	50:09:0020328:421	1 408 +/- 26	887 000
3	50:09:0020328:459	1 483 +/- 27	1 216 100
4	50:09:0020328:457	1 149 +/- 24	942 200
5	50:09:0020328:418	875 +/- 21	507 500
6	50:09:0020328:461	1 086 +/- 23	890 500
7	50:09:0020328:456	1 088 +/- 23	892 200
8	50:09:0020328:444	1 072 +/- 23	879 000
9	50:09:0020328:458	1 452 +/- 27	1 306 800
10	50:09:0020328:448	1 286 +/- 25	1 157 400
11	50:09:0020328:447	1 236 +/- 25	1 112 400
12	50:09:0020328:446	1 323 +/- 25	1 190 700
13	50:09:0020328:435	1 309 +/- 25	1 178 100
14	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 821 700
15	50:09:0020328:453	1 822 +/- 30	1 548 700
16	50:09:0020328:770	633 +/- 18	601 400
17	50:09:0020328:837	728 +/-19	597 000
18	50:09:0020328:839	802 +/-20	657 600
19	50:09:0020328:856	622 +/-17	559 800
20	50:09:0020328:857	656 +/-18	590 400

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

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

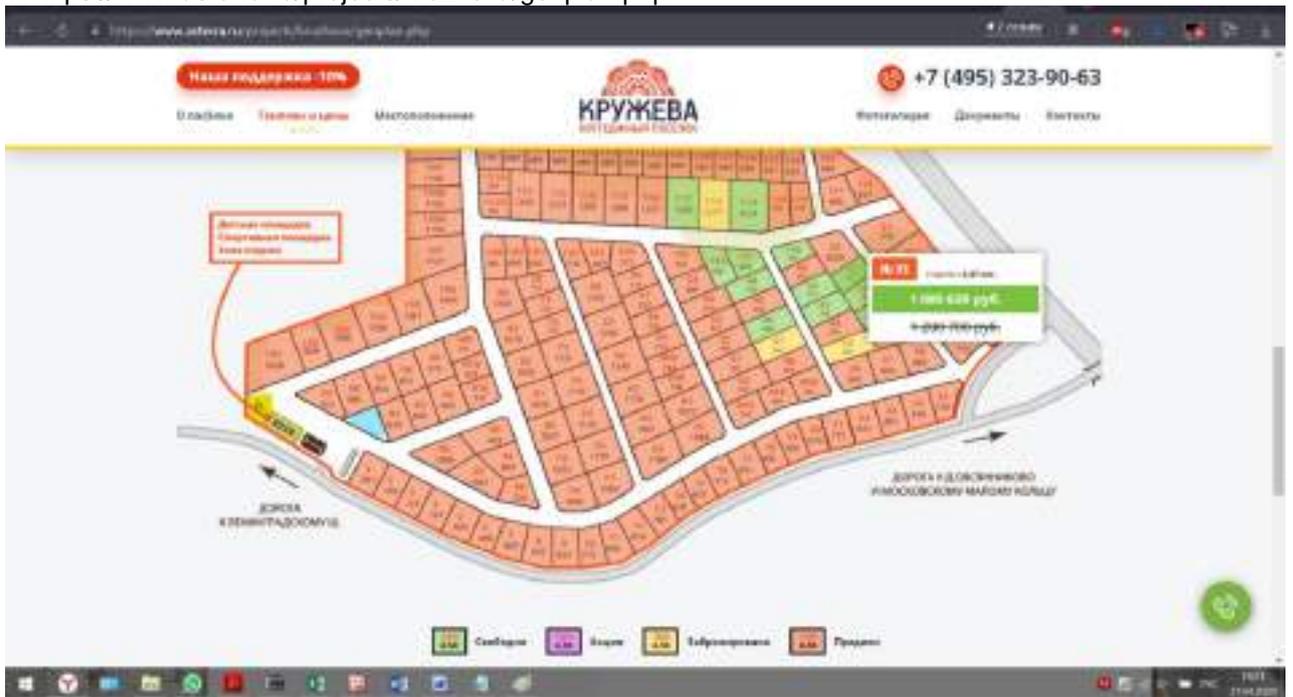
1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ (выпуски за 2010 – 2018 годы).
2. Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017 год.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
4. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 25, 2019 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2019 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
7. Исследования, проведенные Компанией «Инновации Бизнес Консалтинг» (<http://www.inbico.ru/analizrinka/37-popravkiikorrektirovki/110-2011-03-04-13-44-23.html>), при опросе 209 экспертов из числа квалифицированных оценщиков 55 городов России.
8. Исследования, представленные ООО «Русская Служба Оценки», г. Москва – А.А. Марчук, Е.А. Бутова, при анализе рынков недвижимости 14 городов Российской Федерации с различной численностью населения (в том числе и для условий кризиса).

3. Методическая литература

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

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

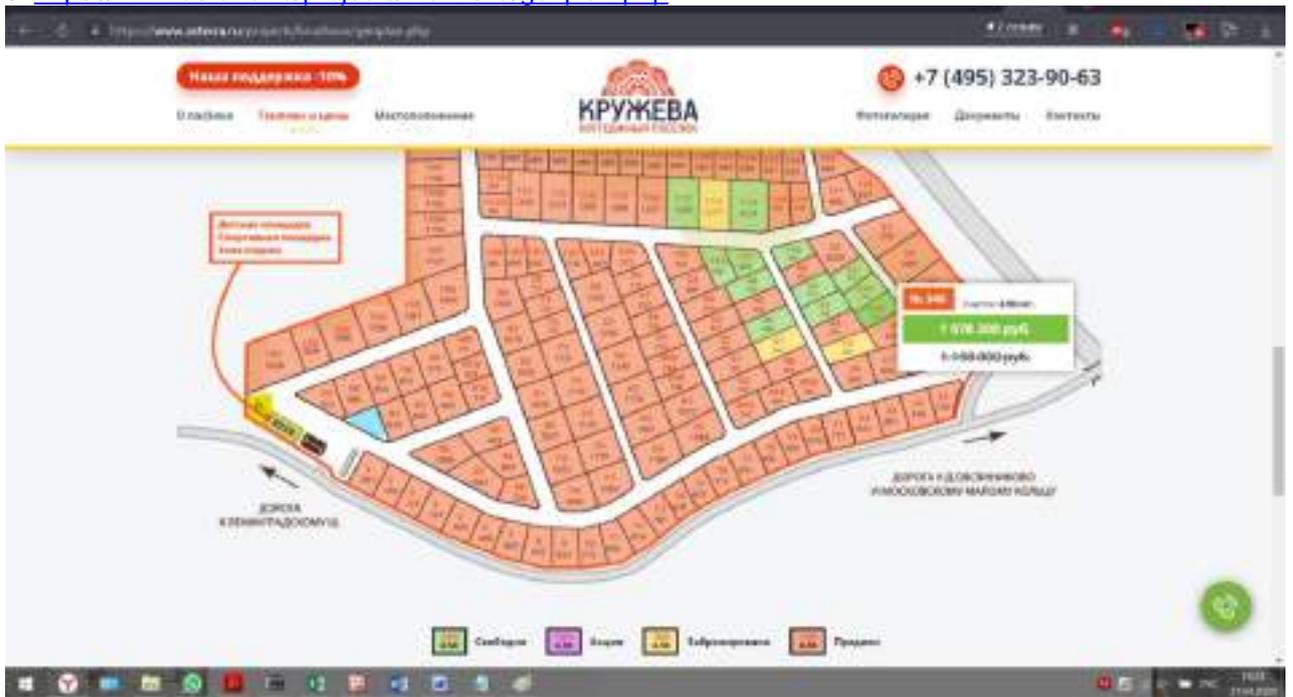
1. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



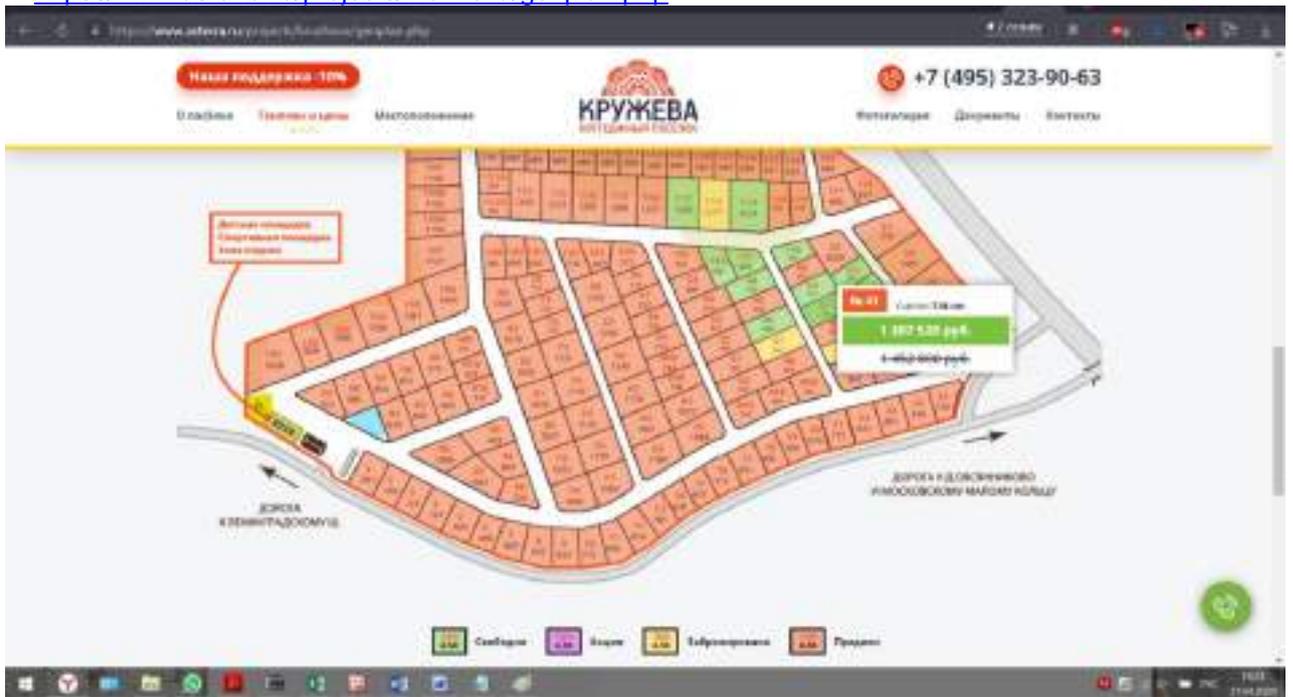
2. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



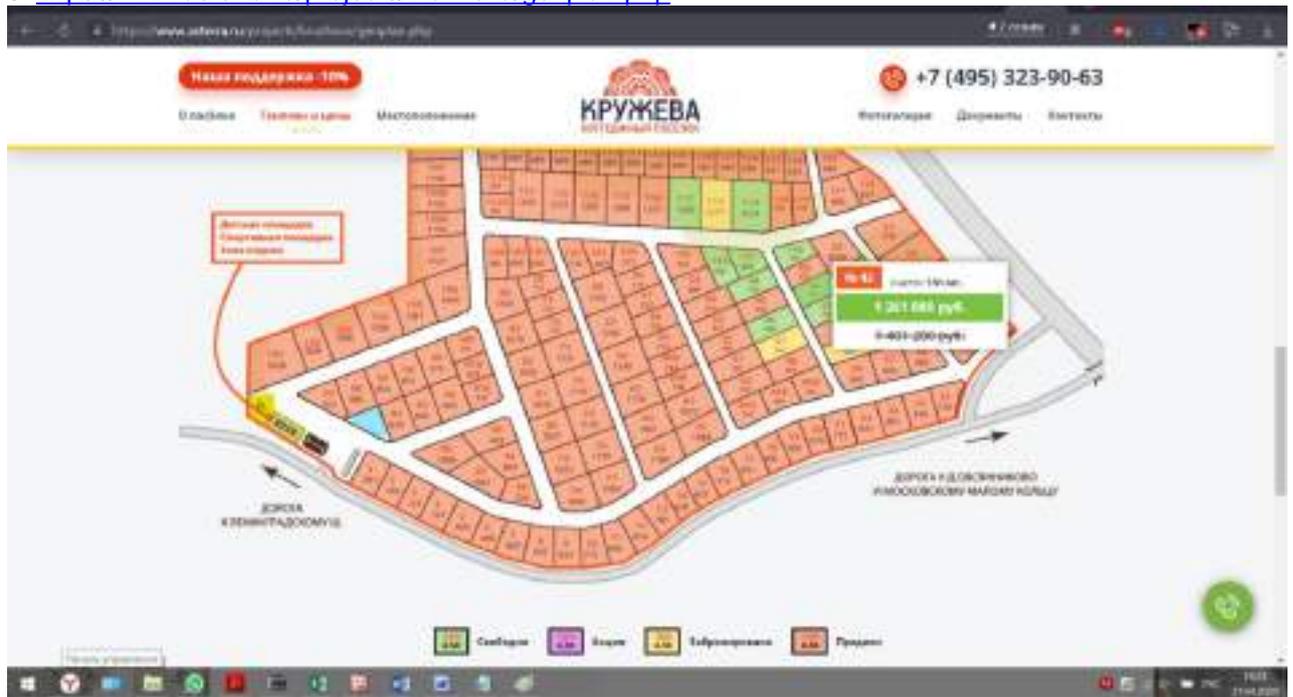
3. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



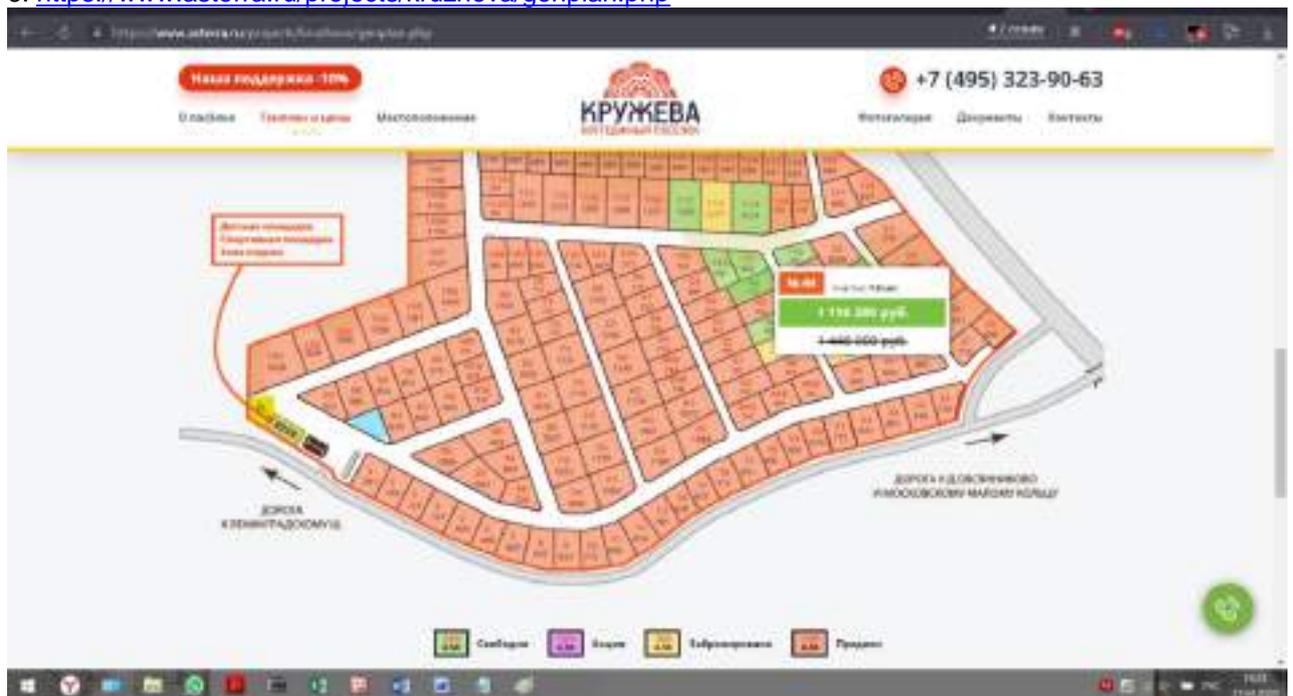
4. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



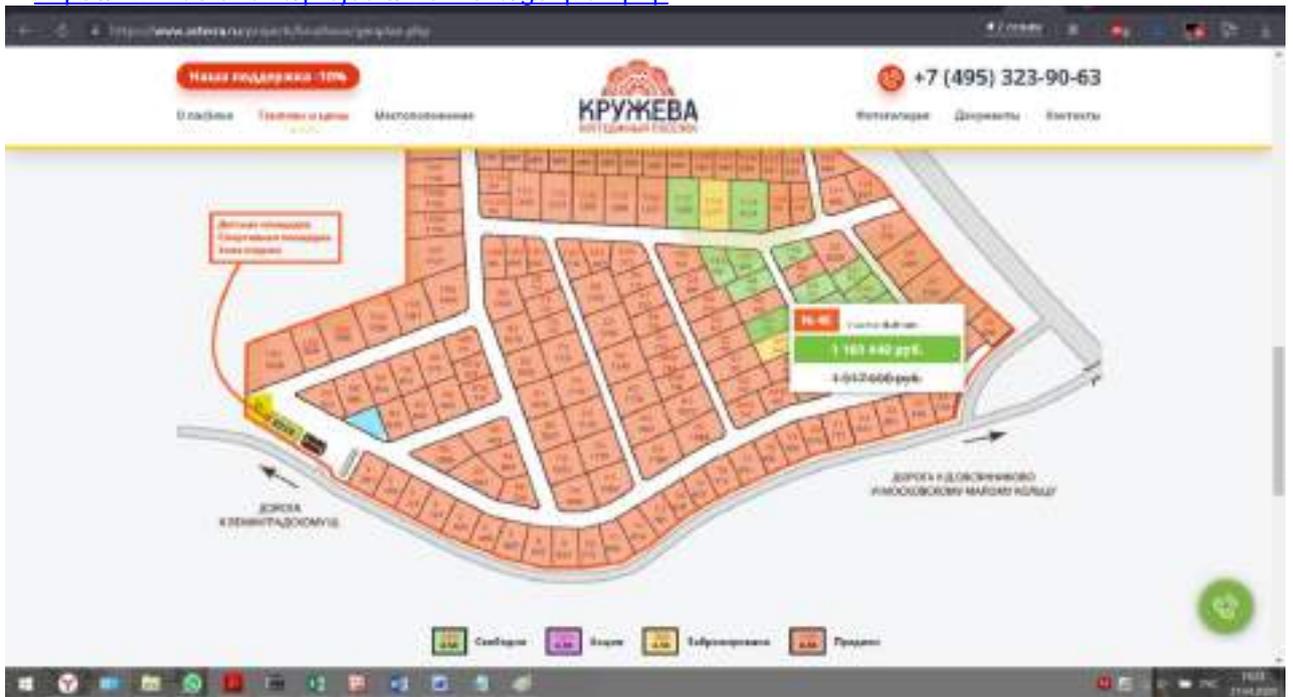
5. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



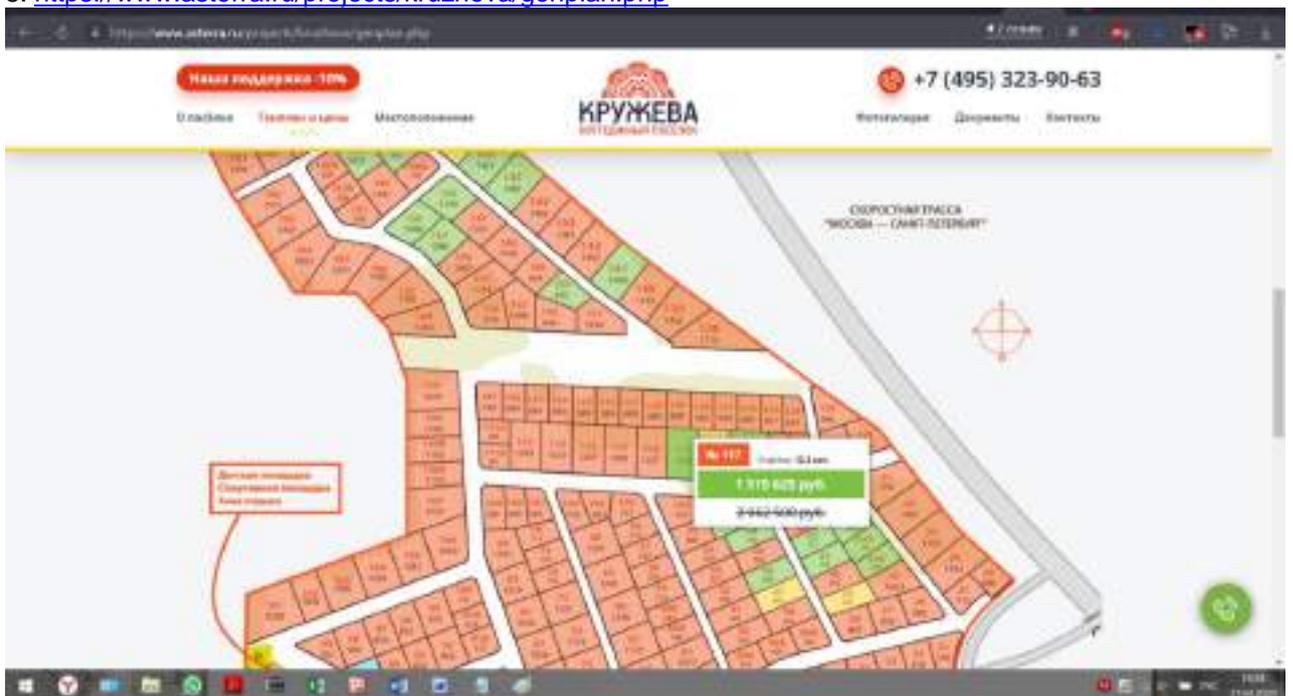
6. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



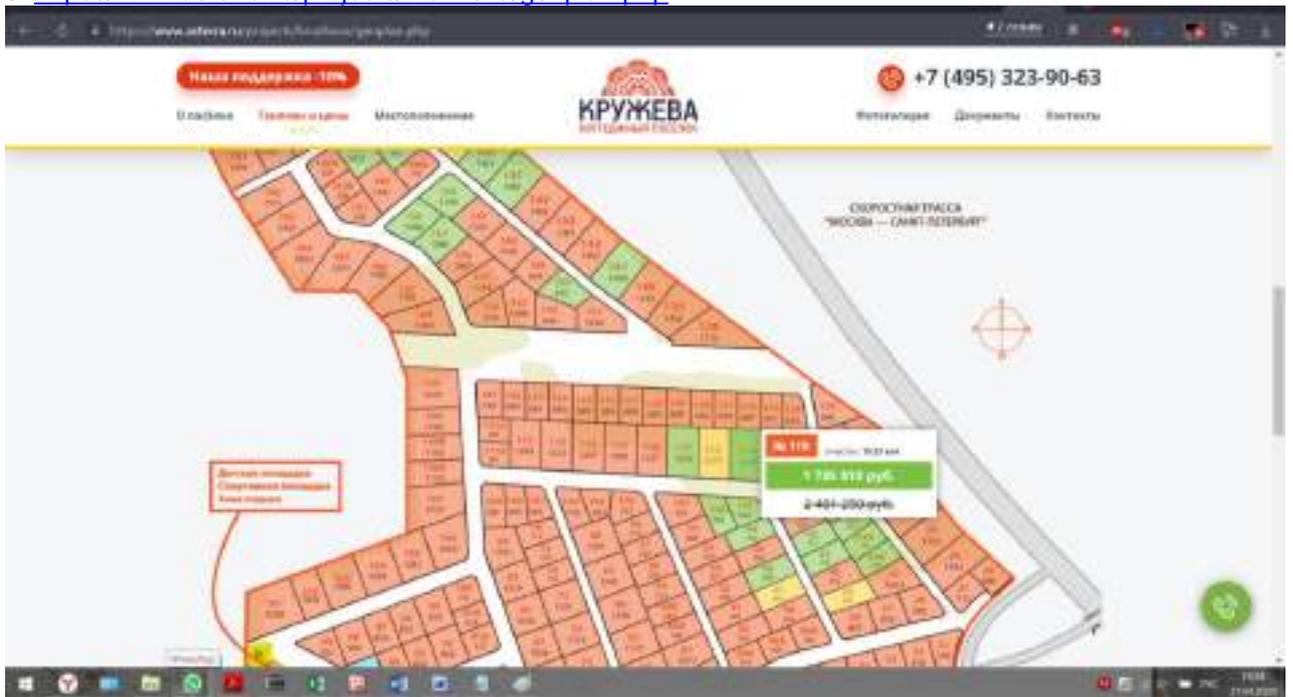
7. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



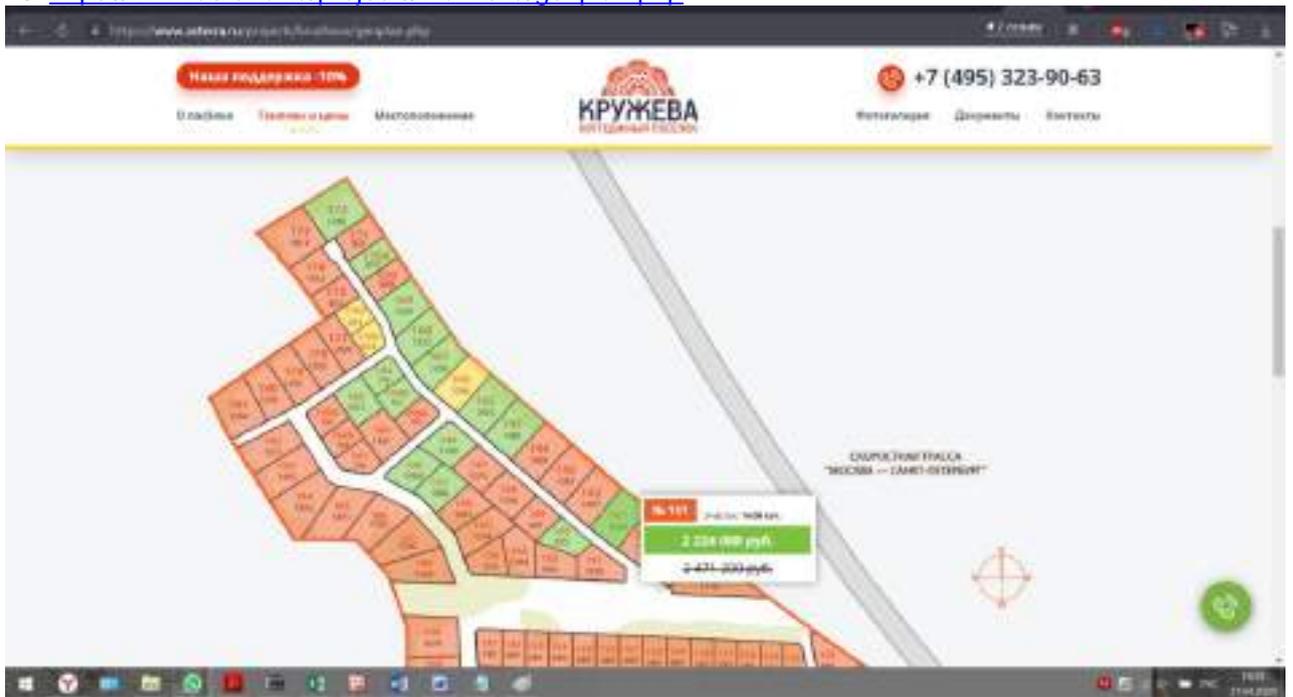
8. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



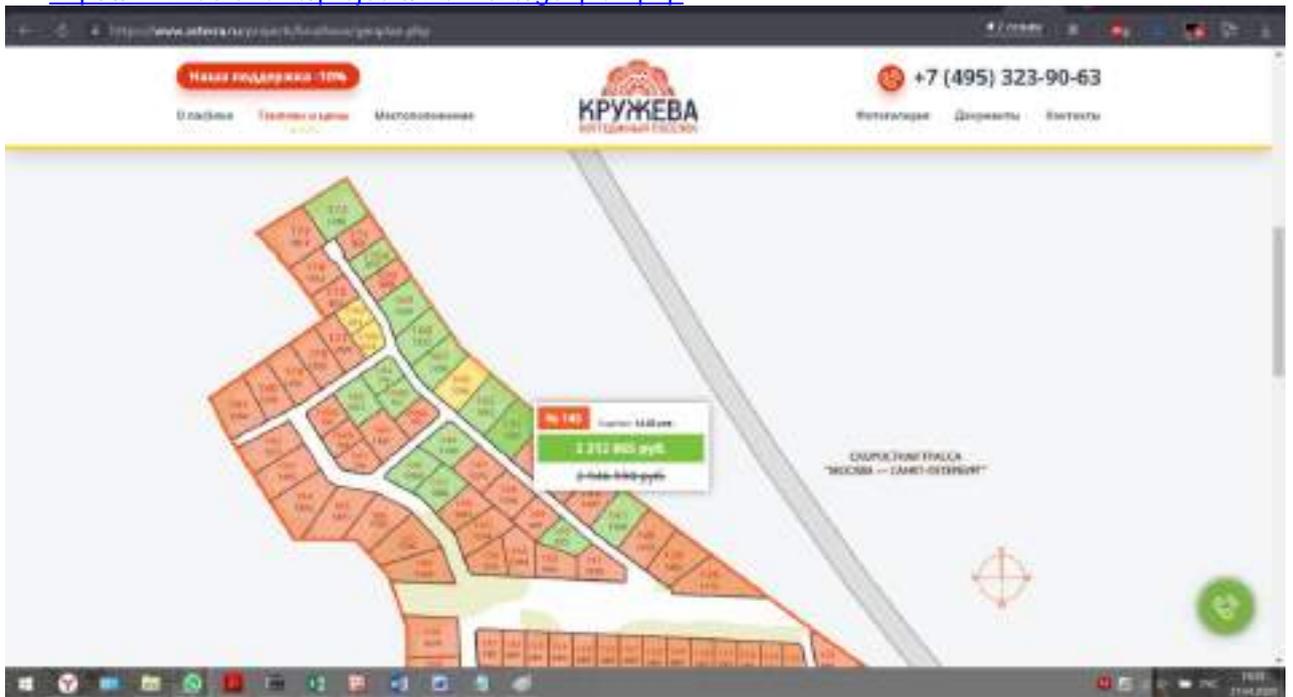
9. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



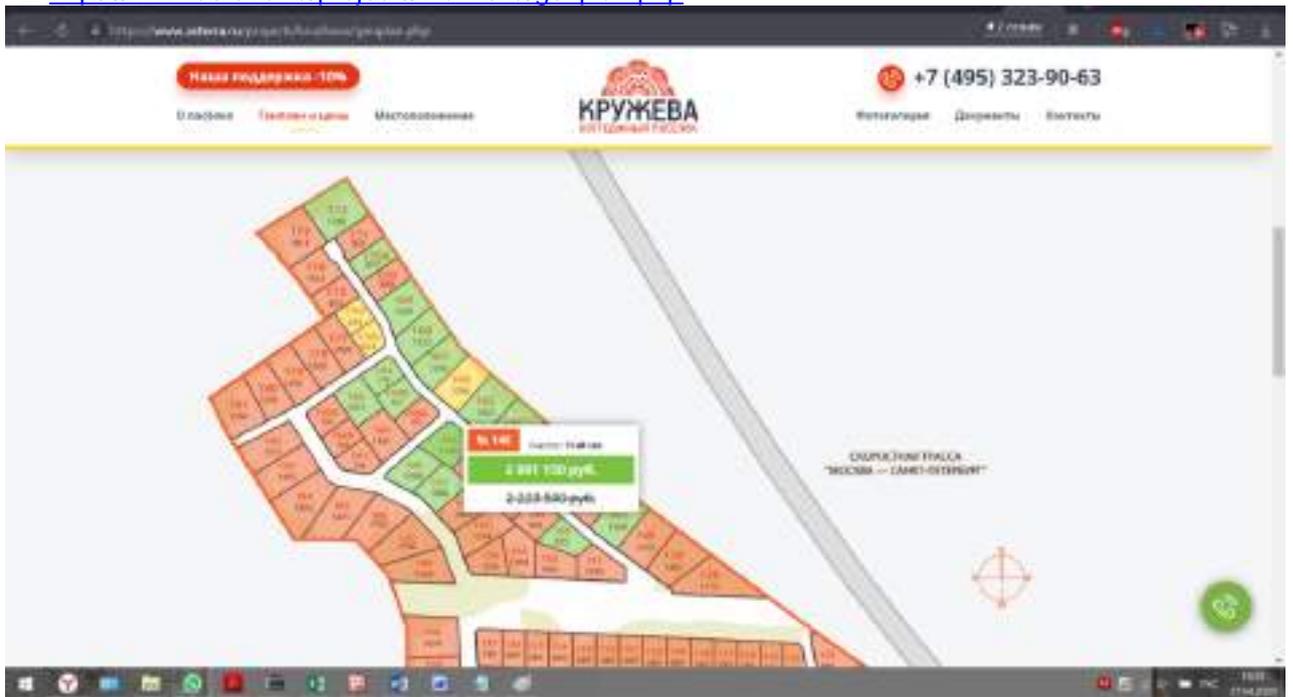
10. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



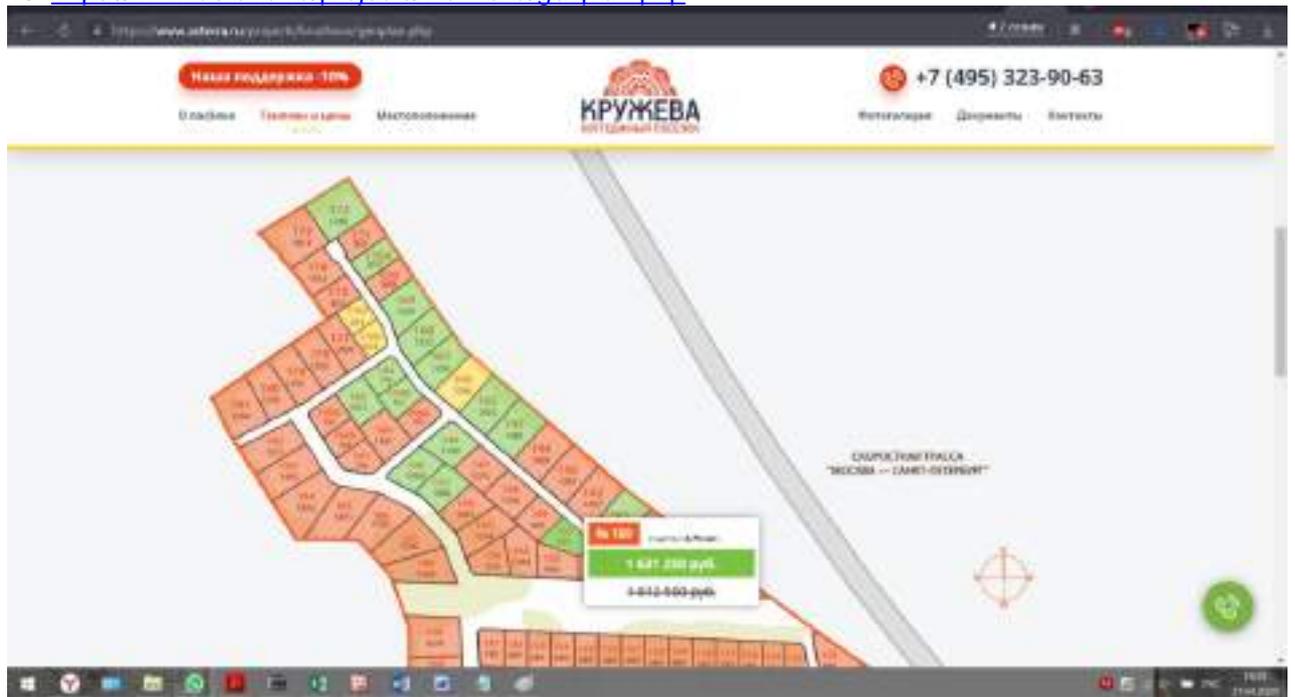
11. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



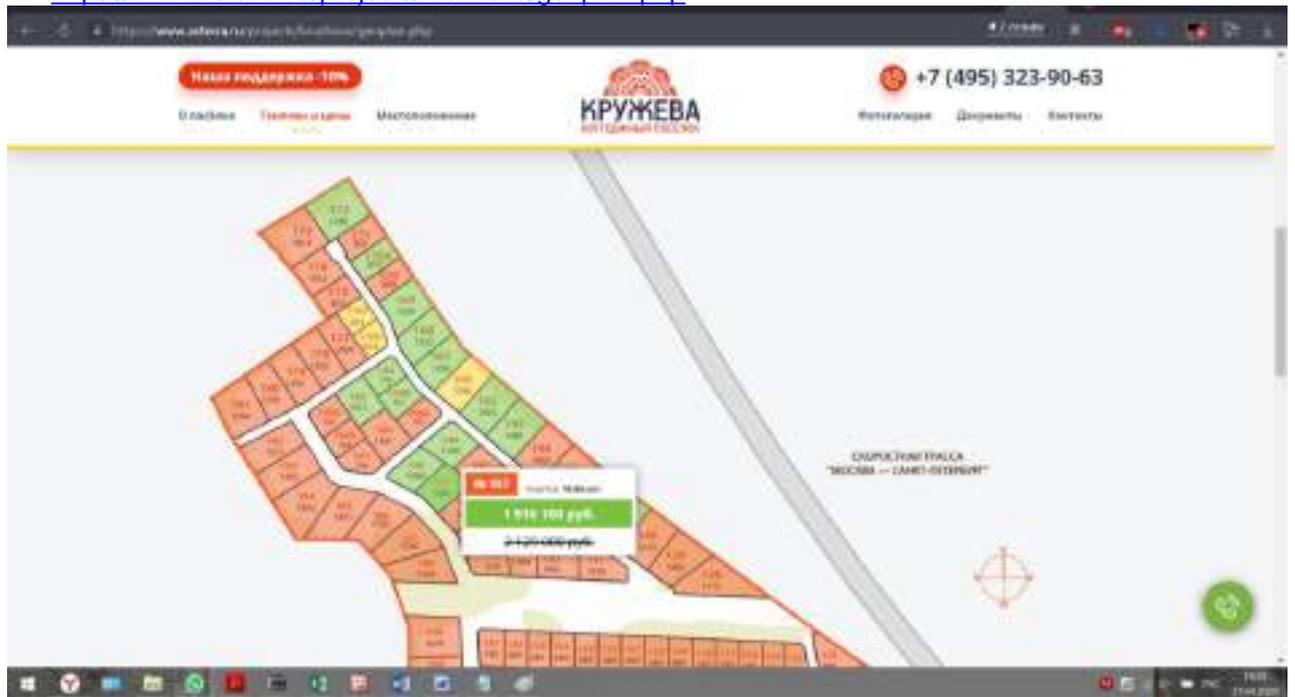
12. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



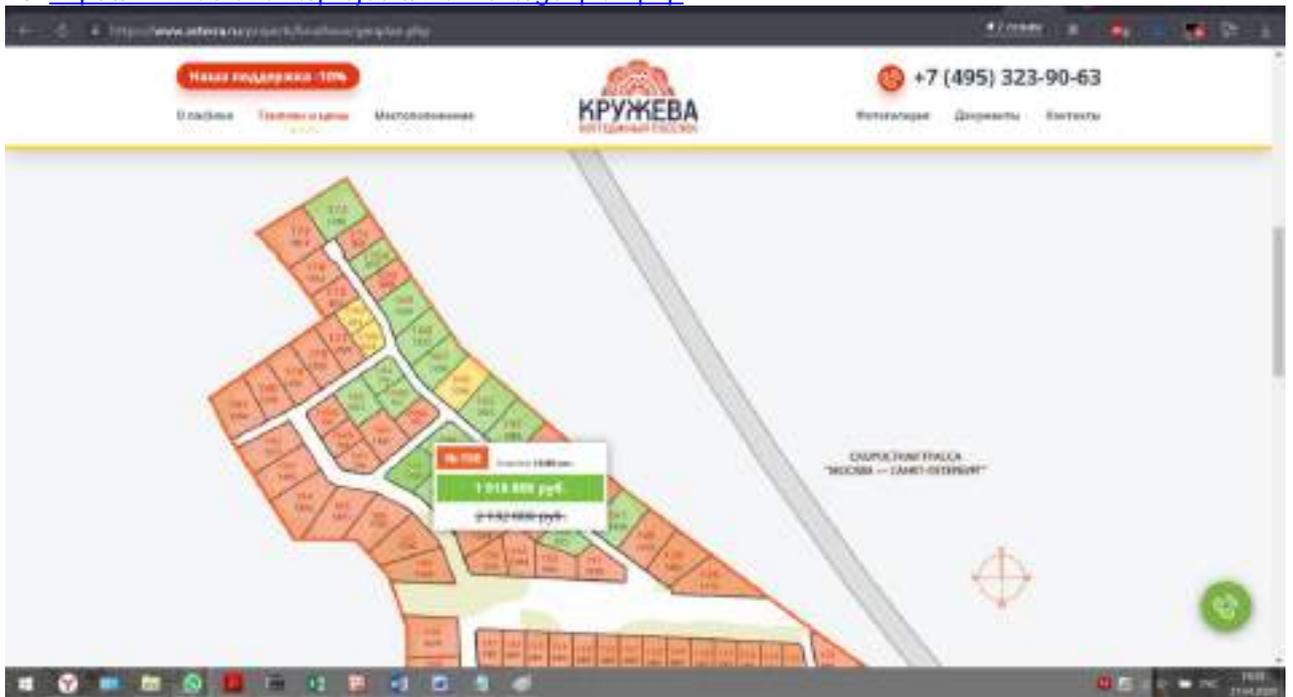
13. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



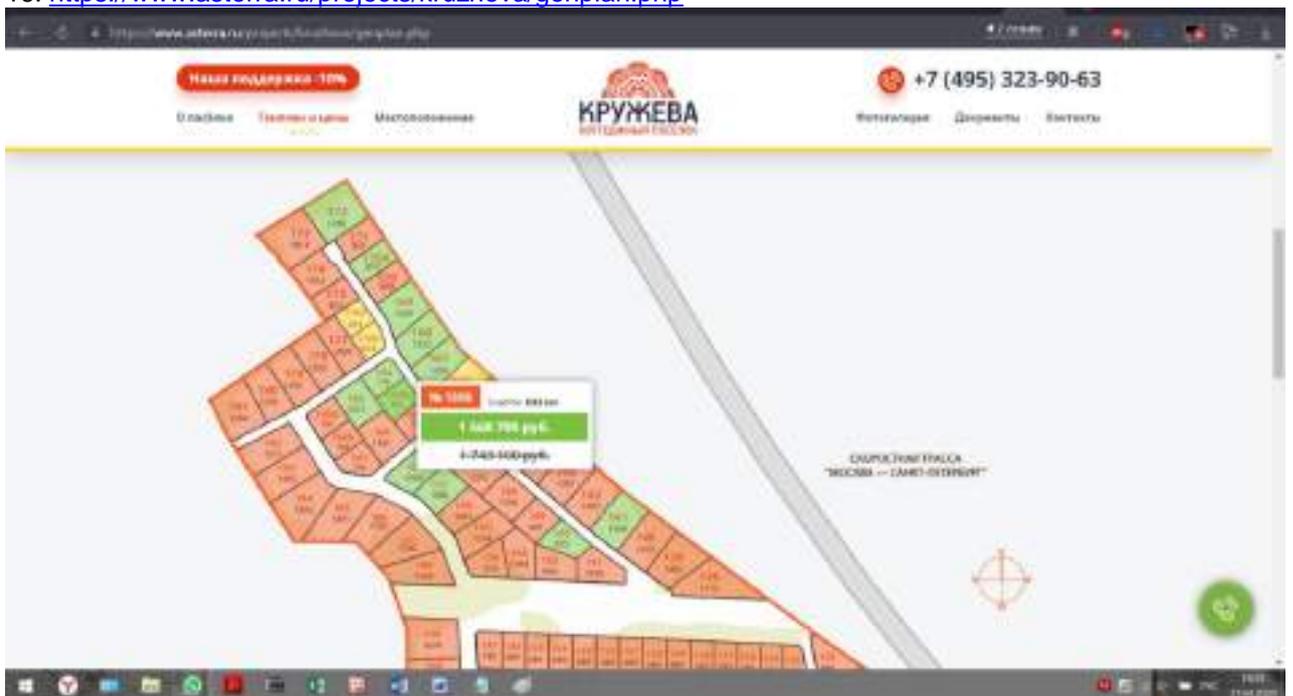
14. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



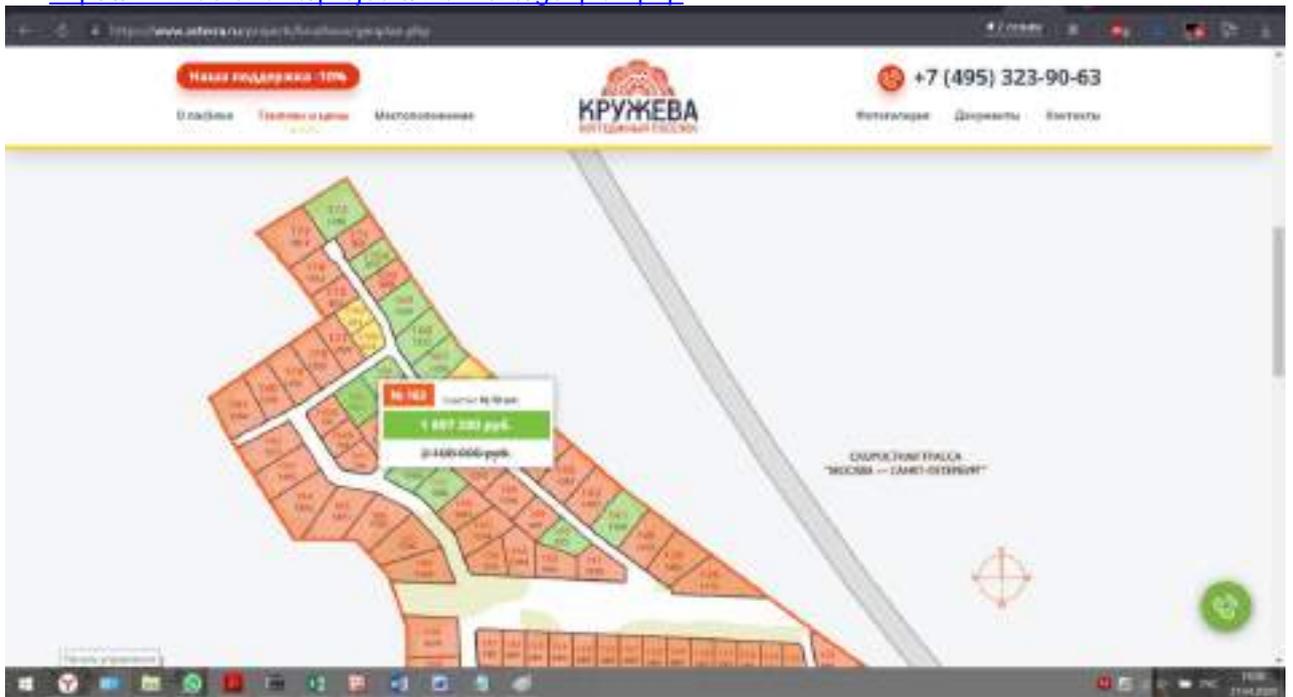
15. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



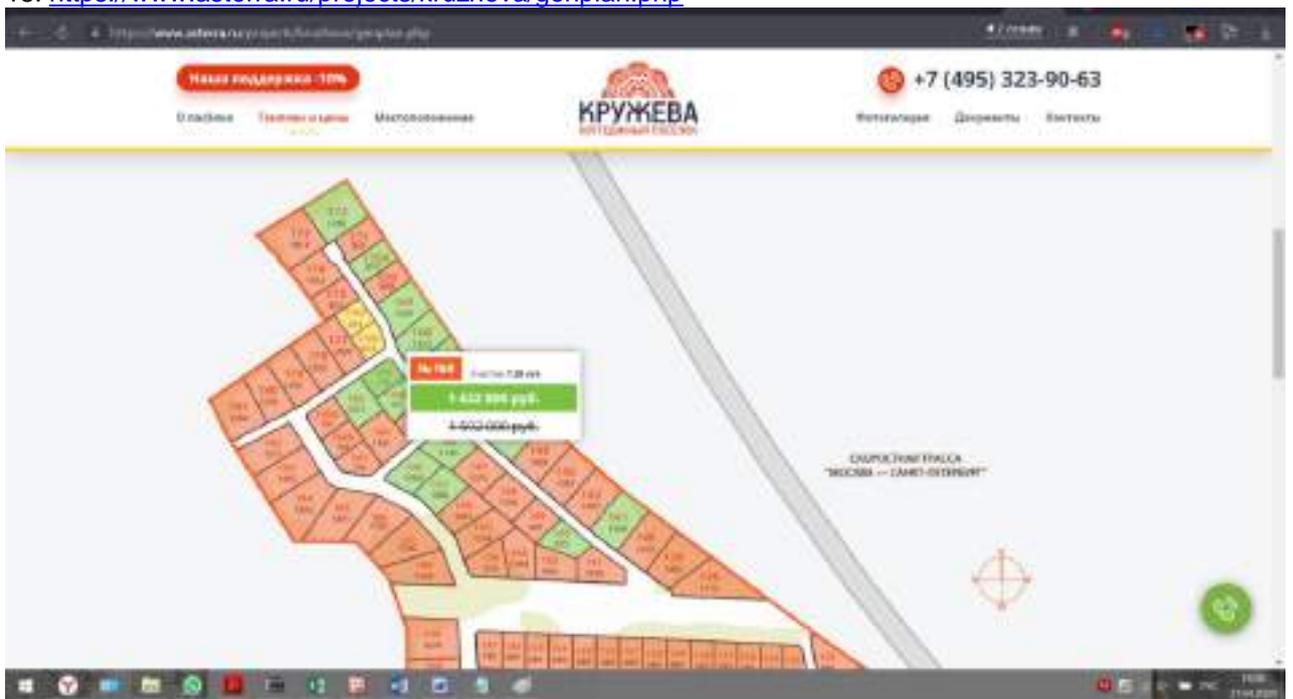
16. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



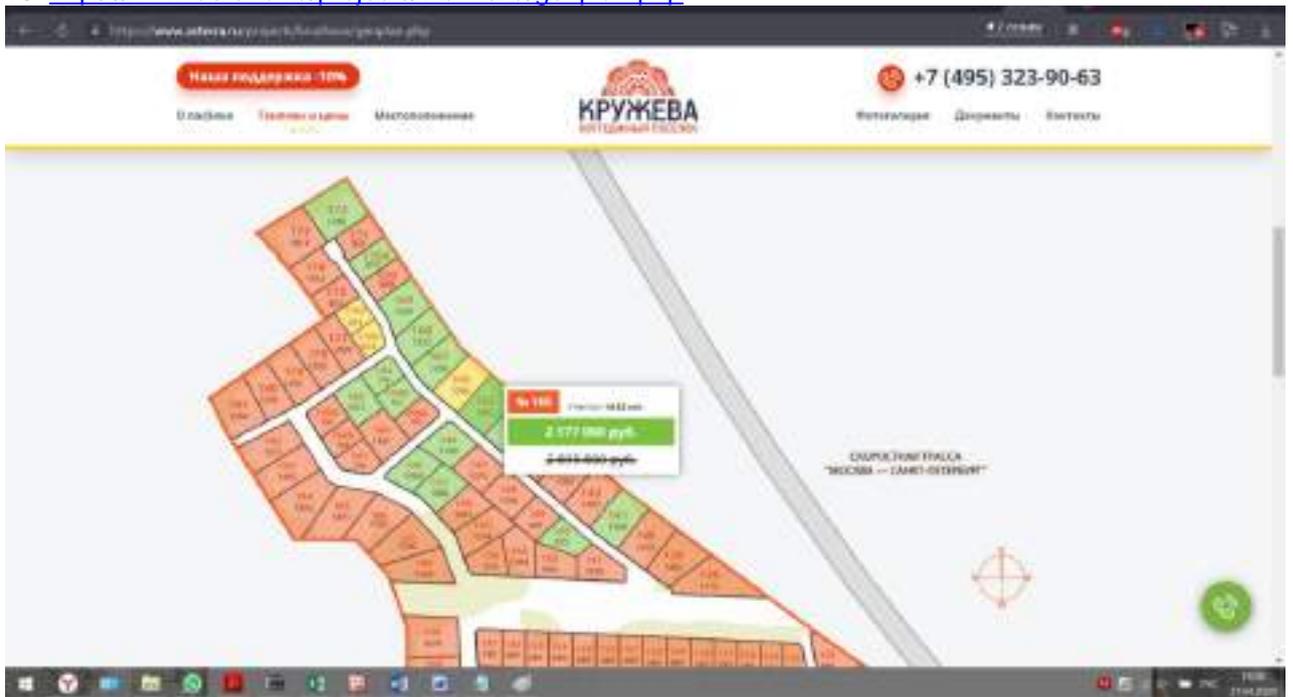
17. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



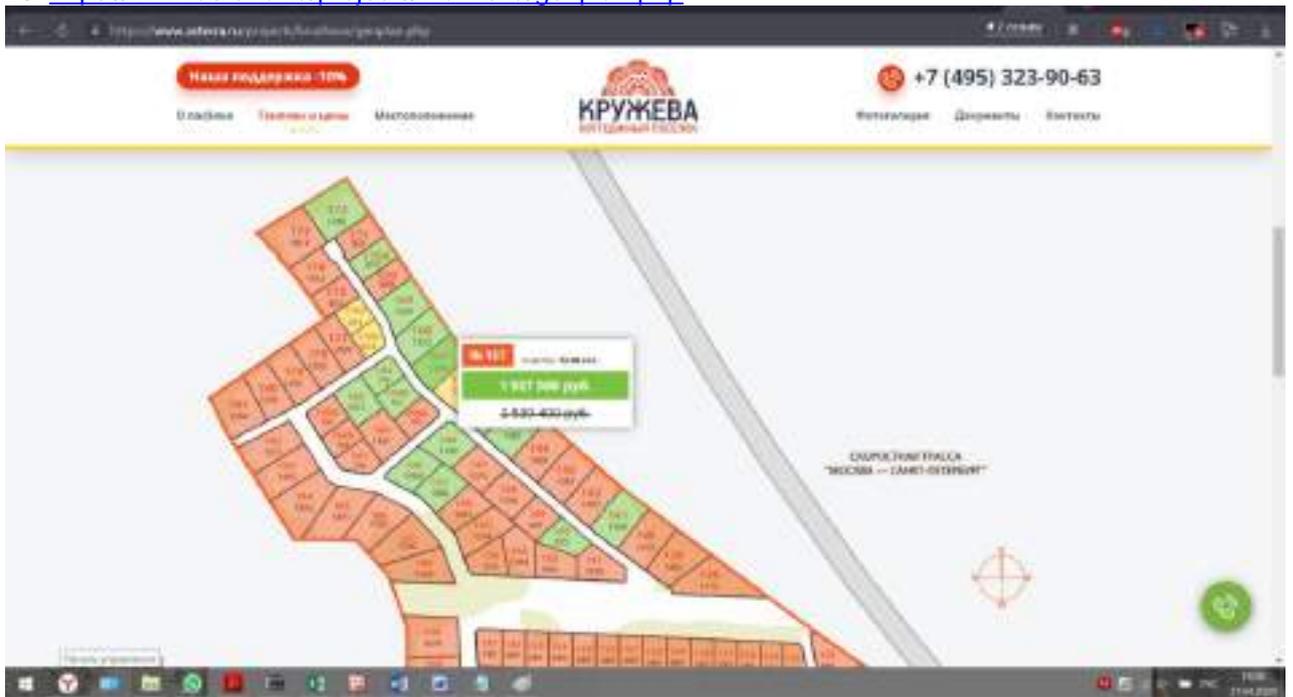
18. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



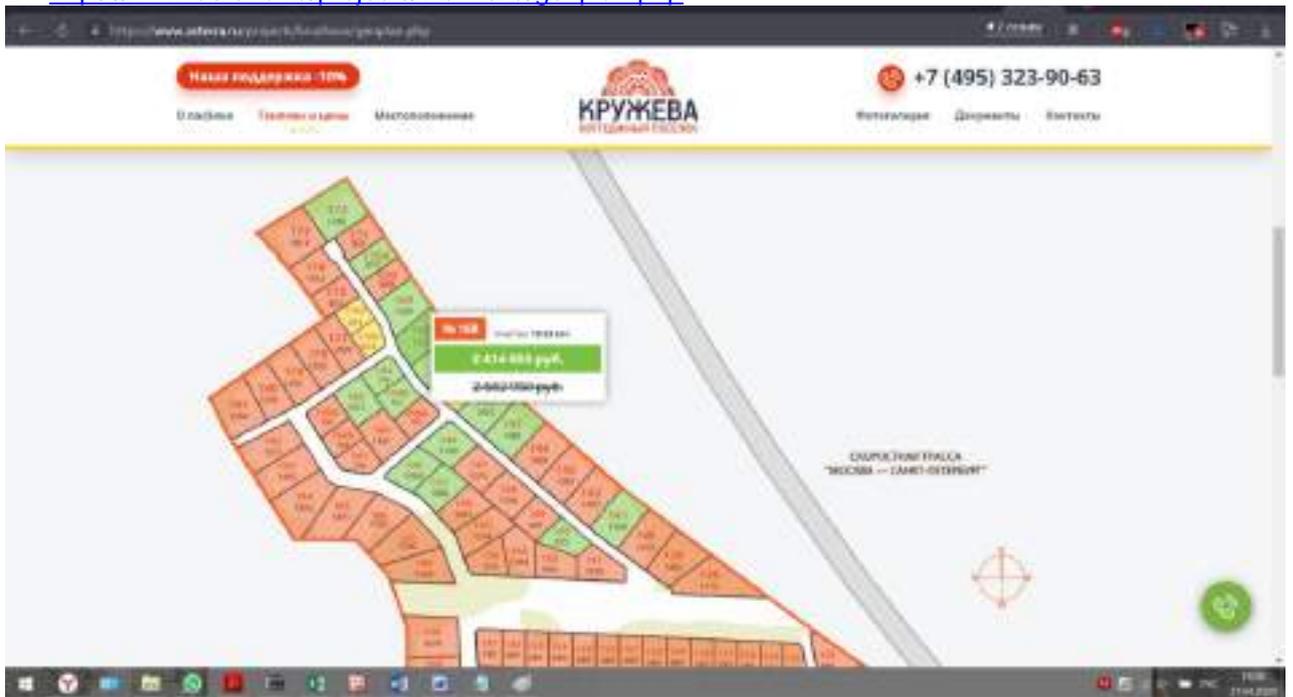
19. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



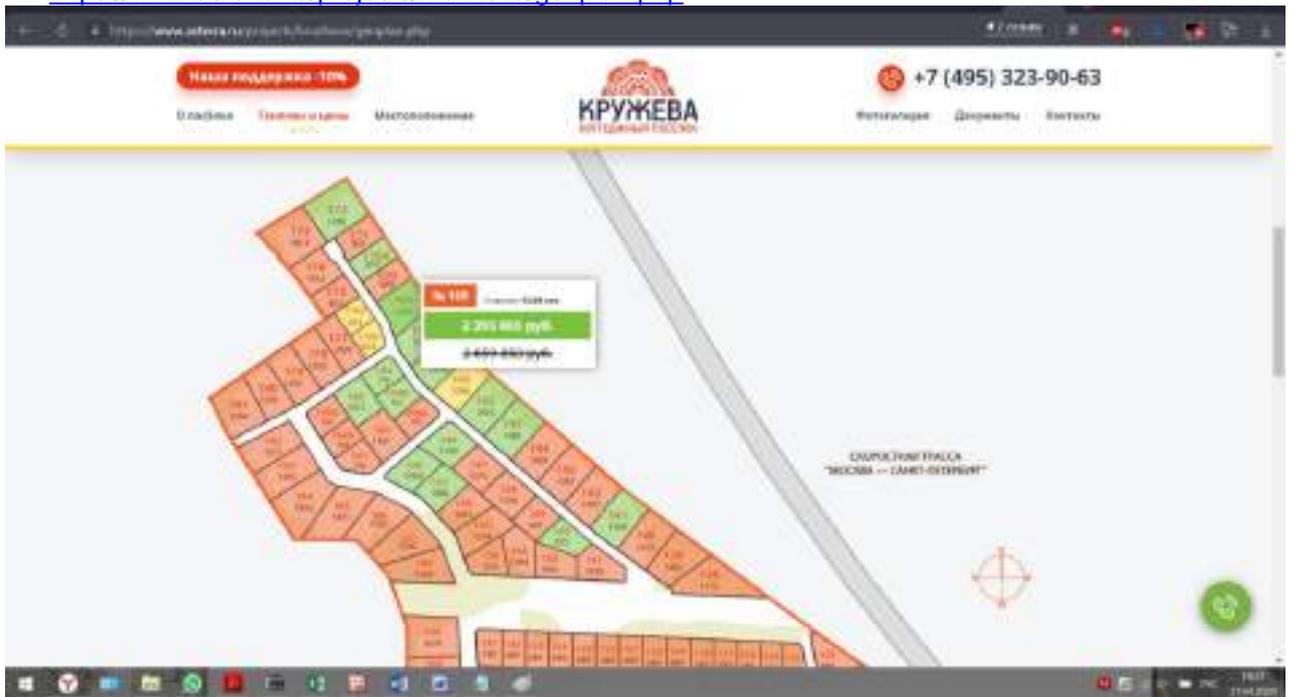
20. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



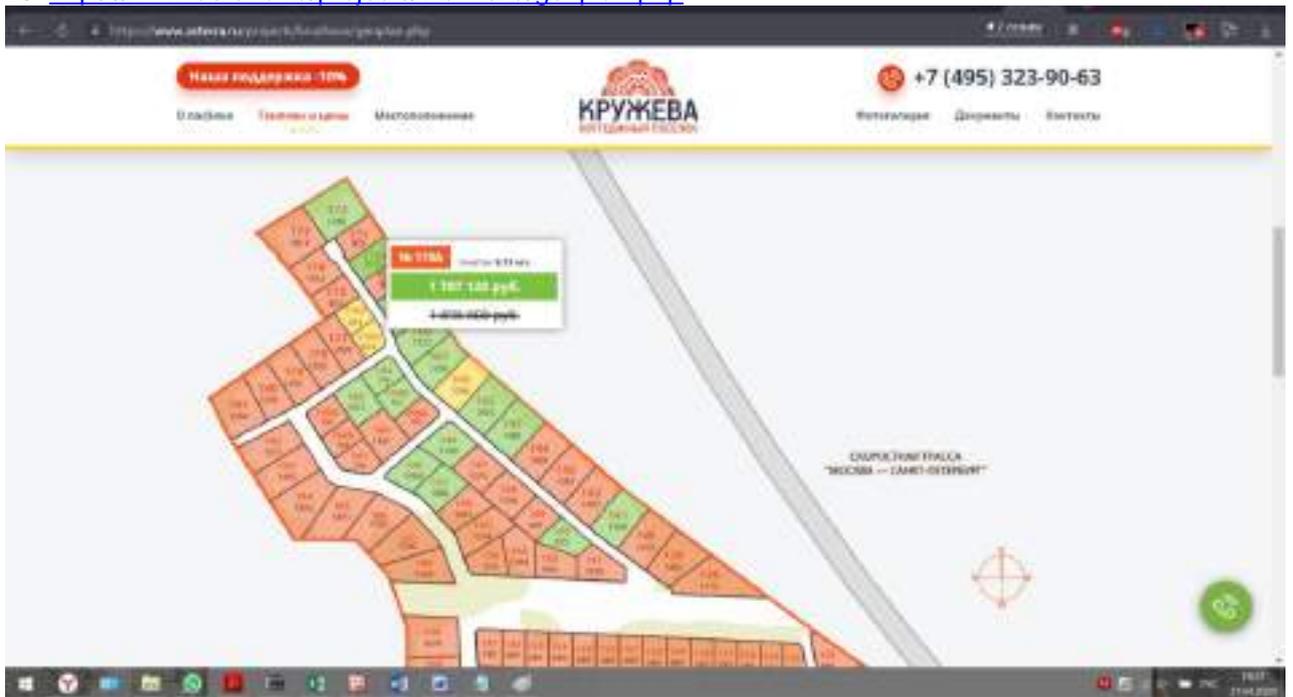
21. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



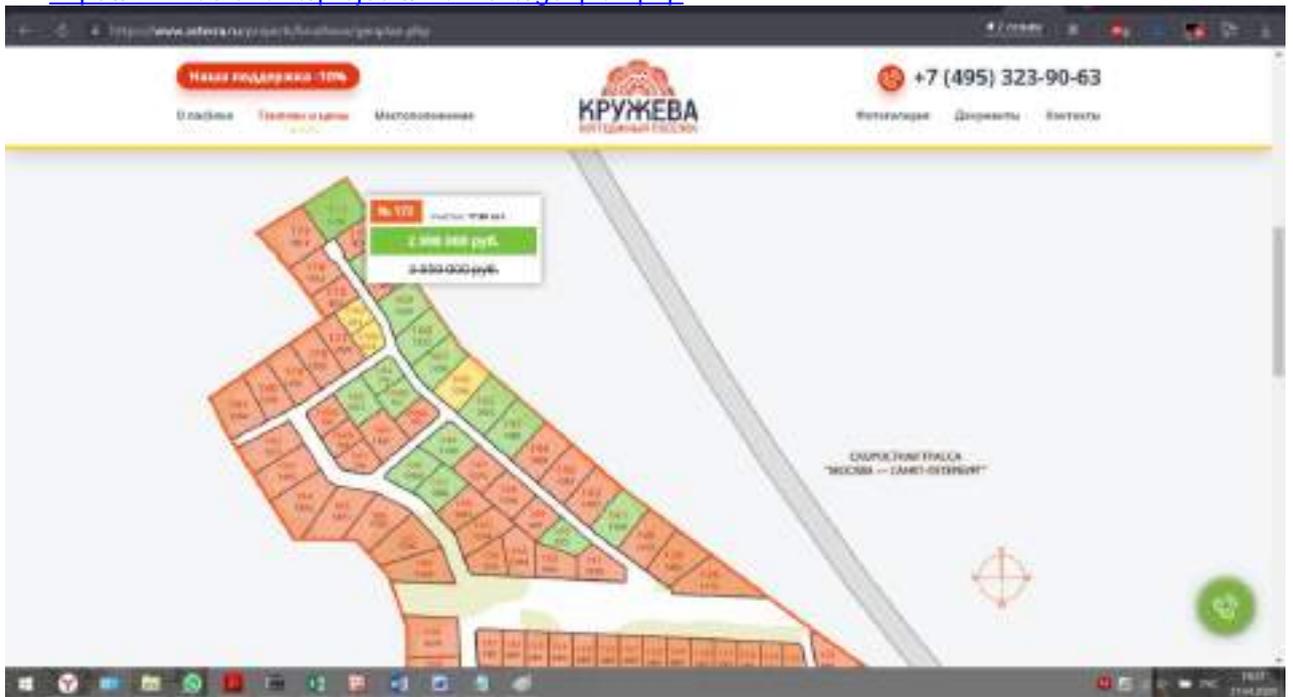
22. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



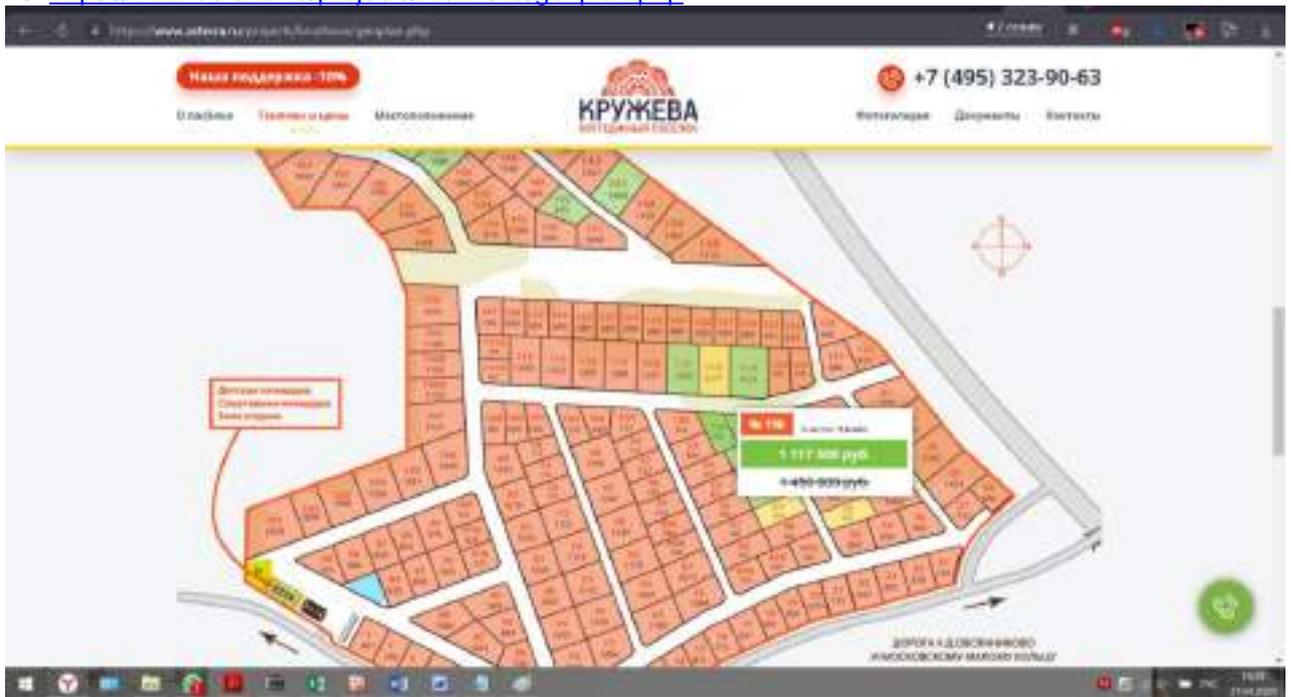
23. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



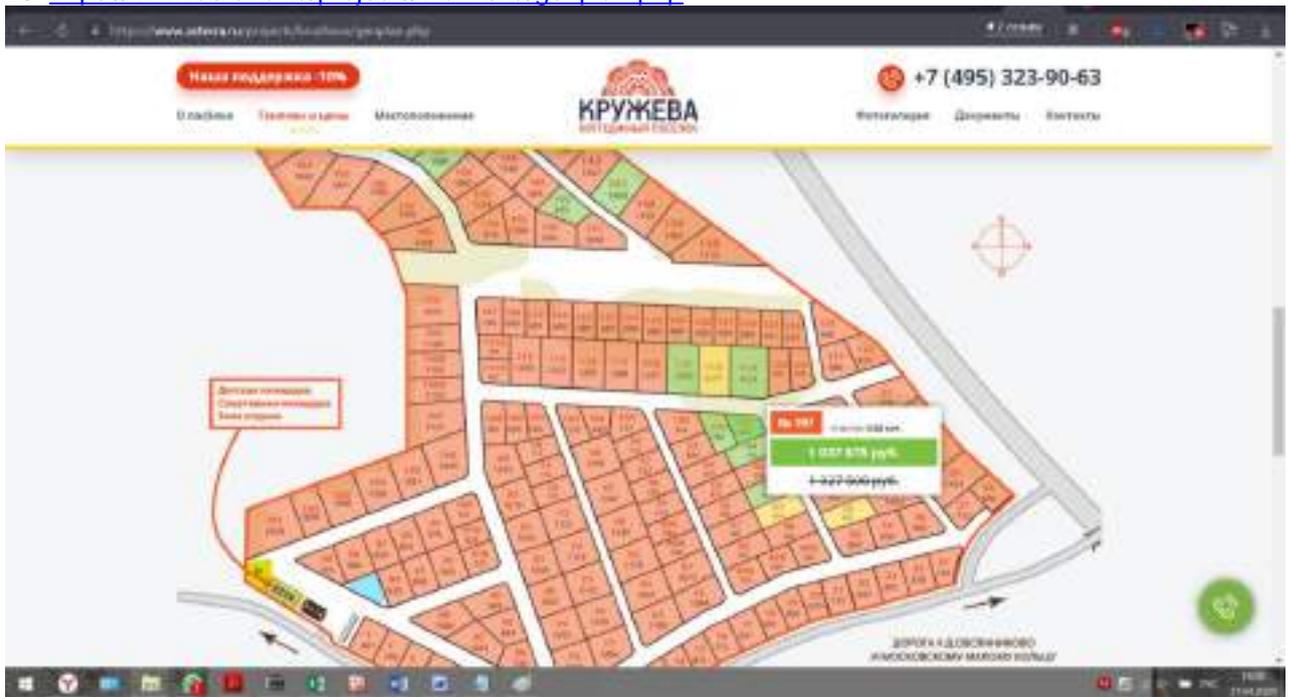
24. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



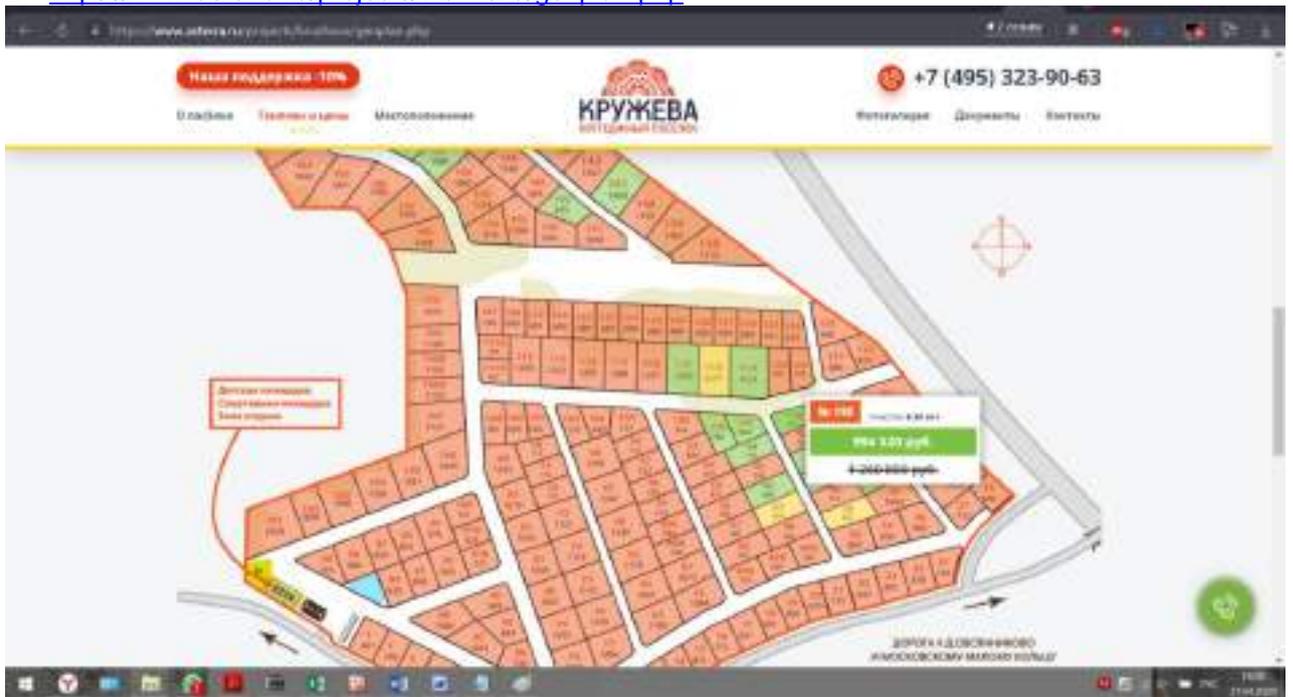
25. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



26. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>



27. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>

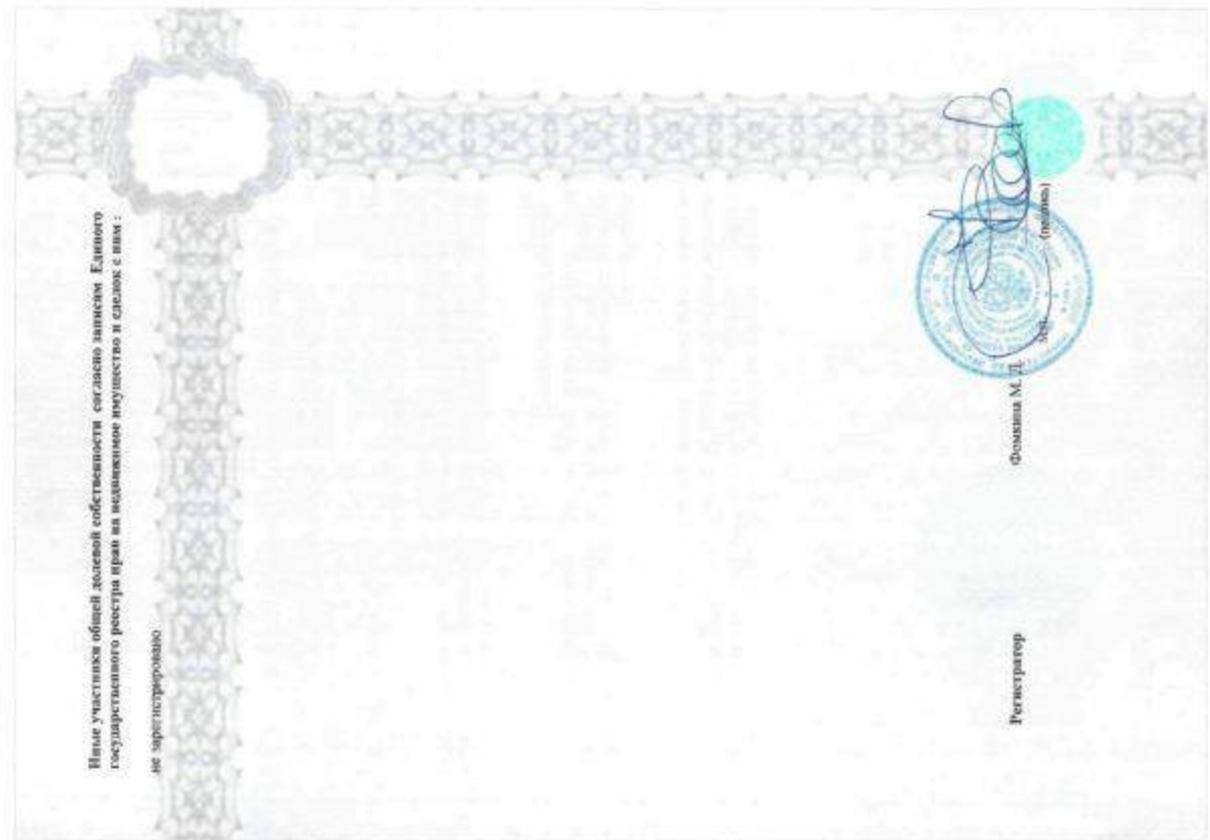


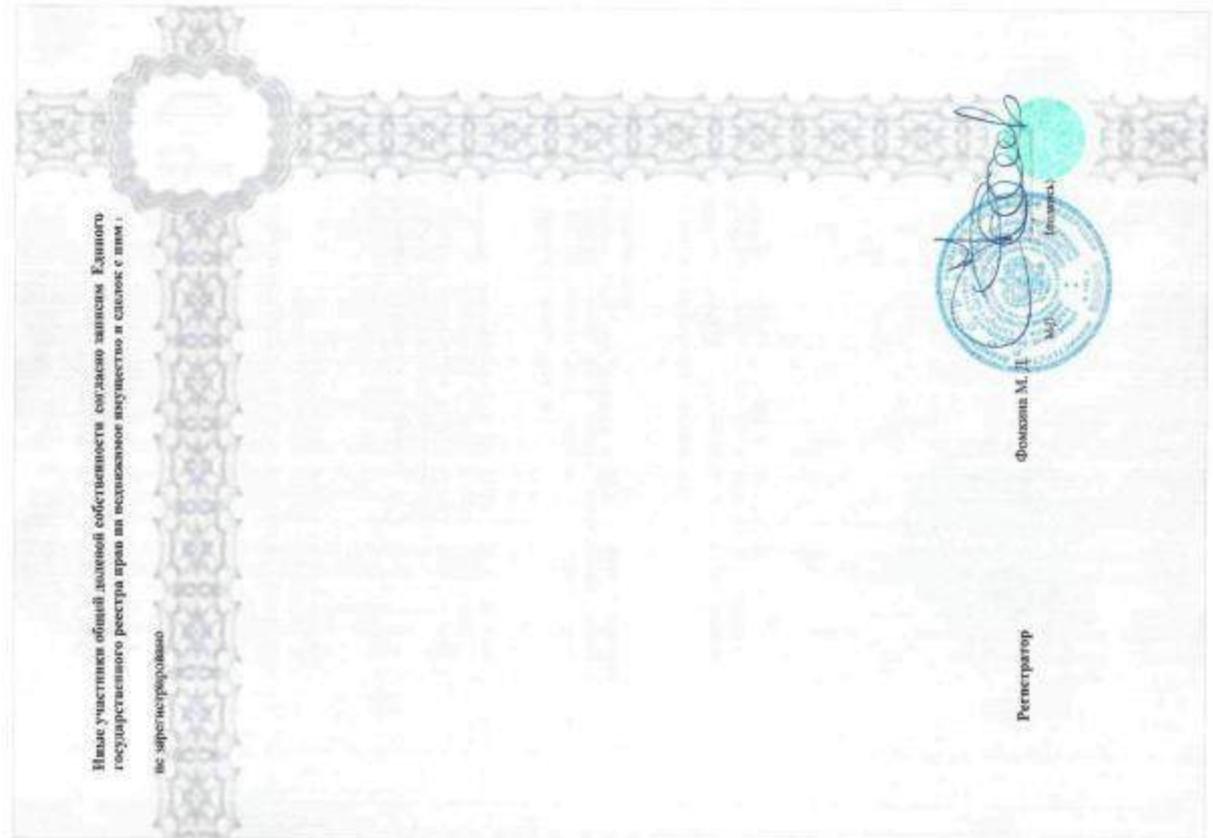
Ген.план посёлка:

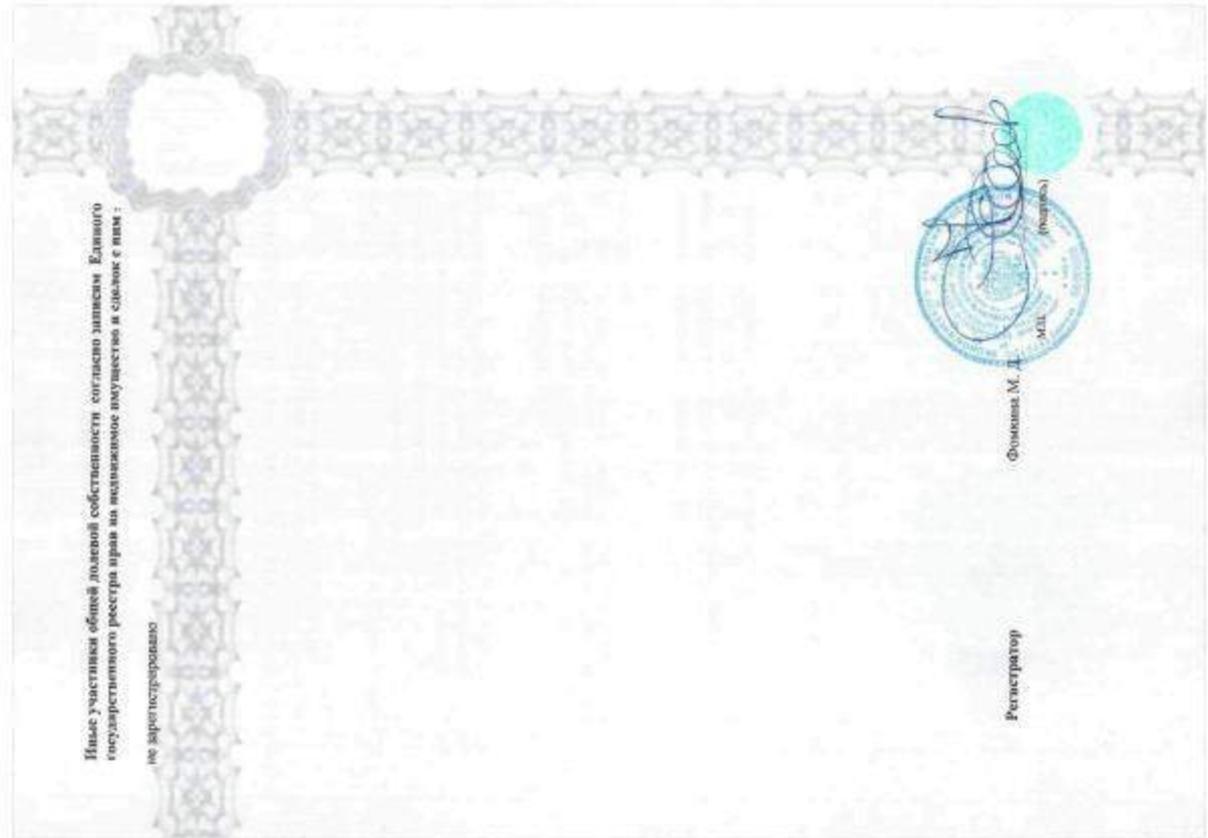
<https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/genplan.php>

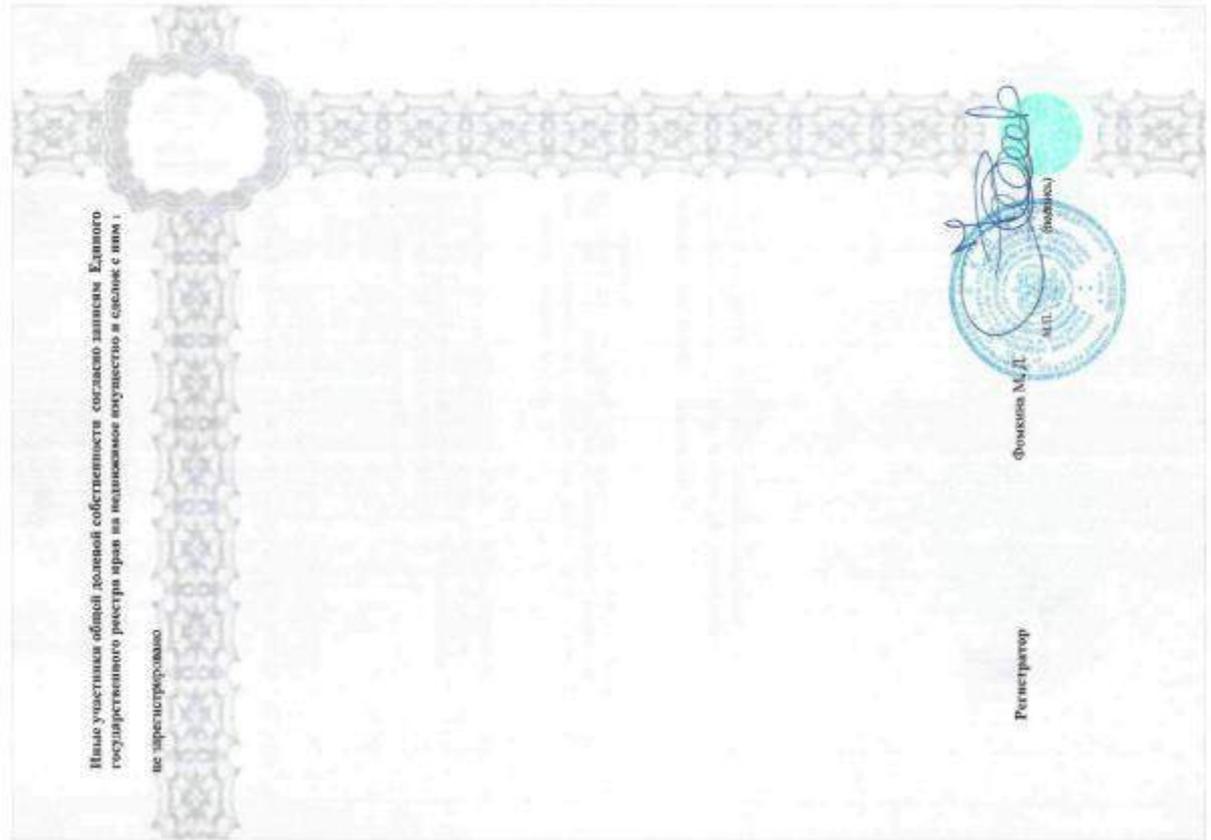


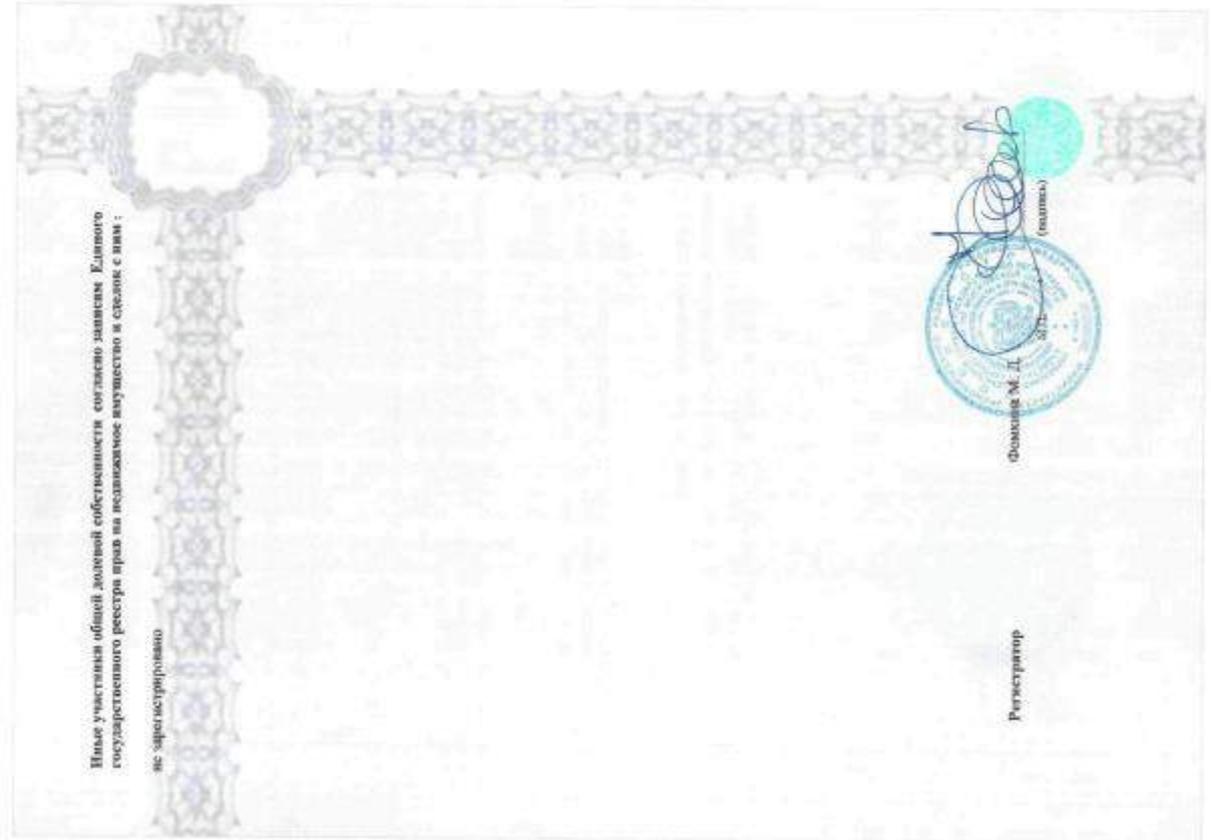
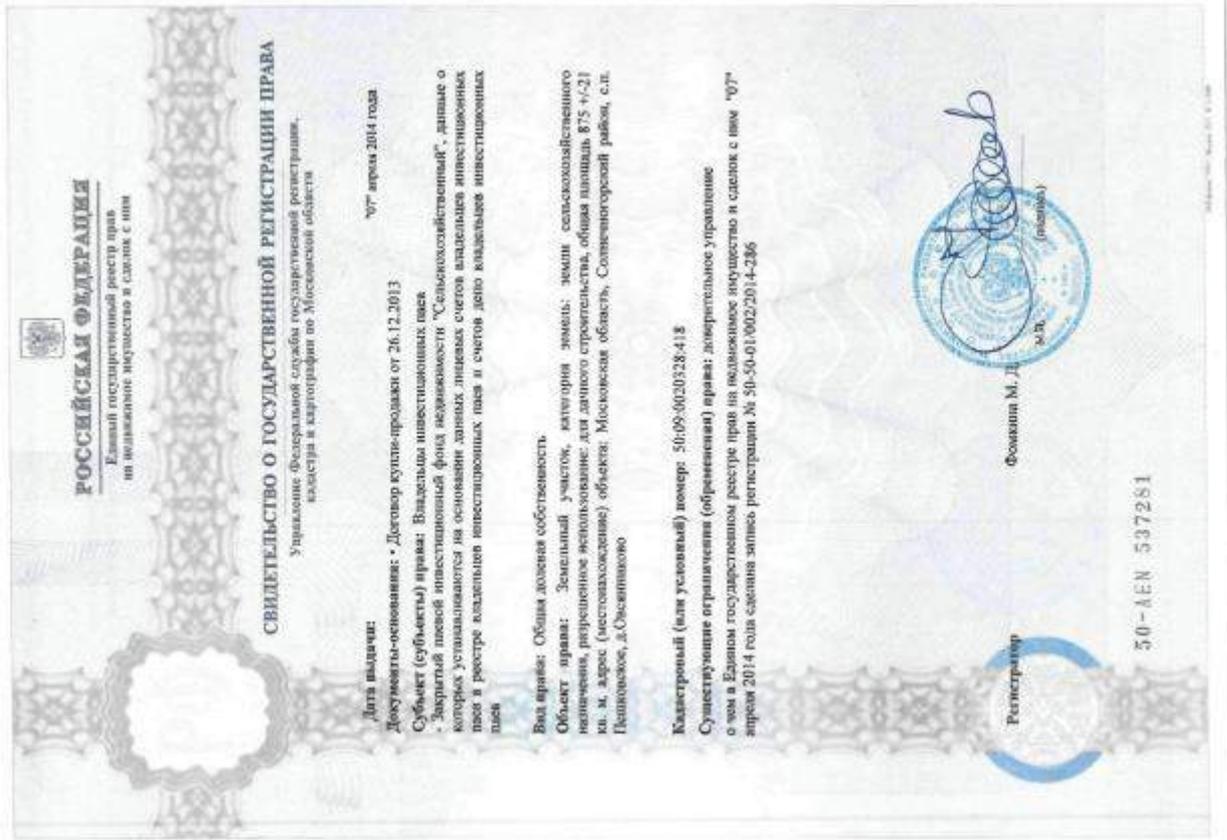
ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



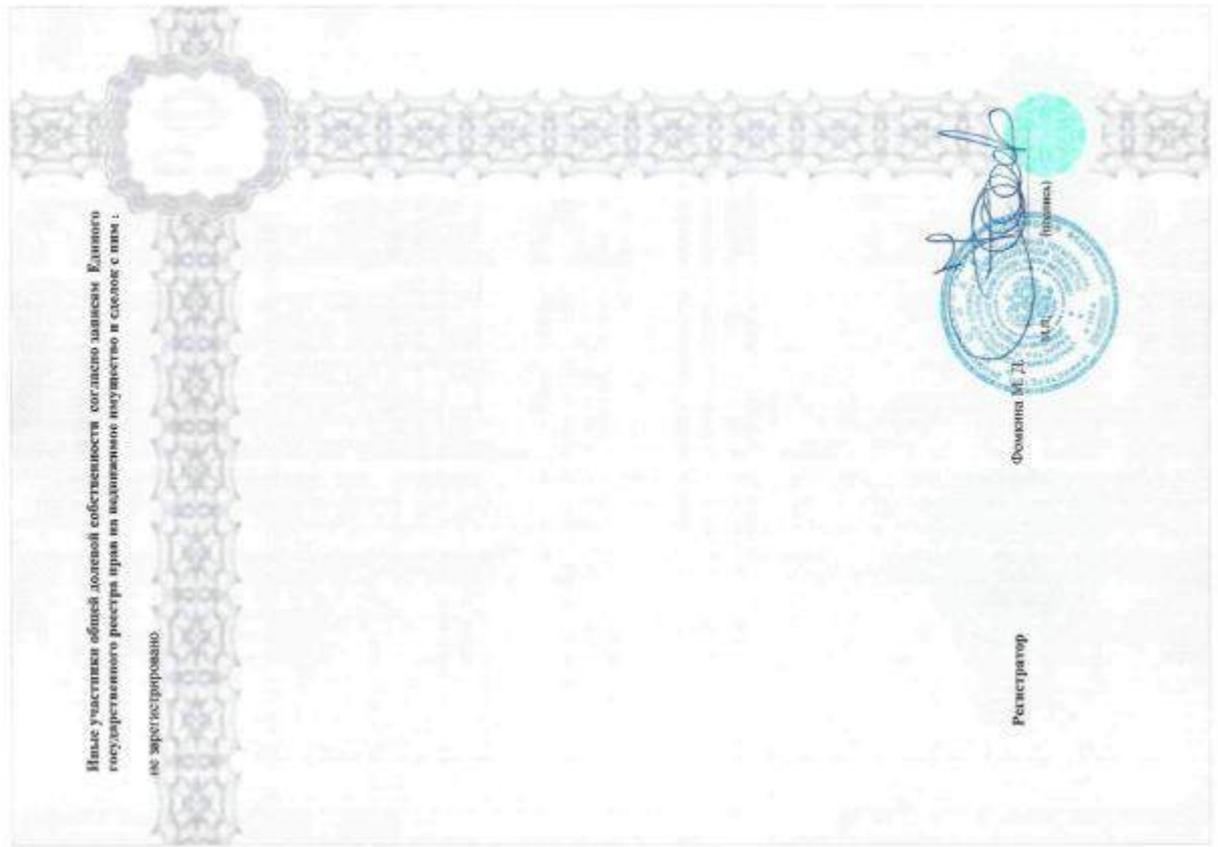


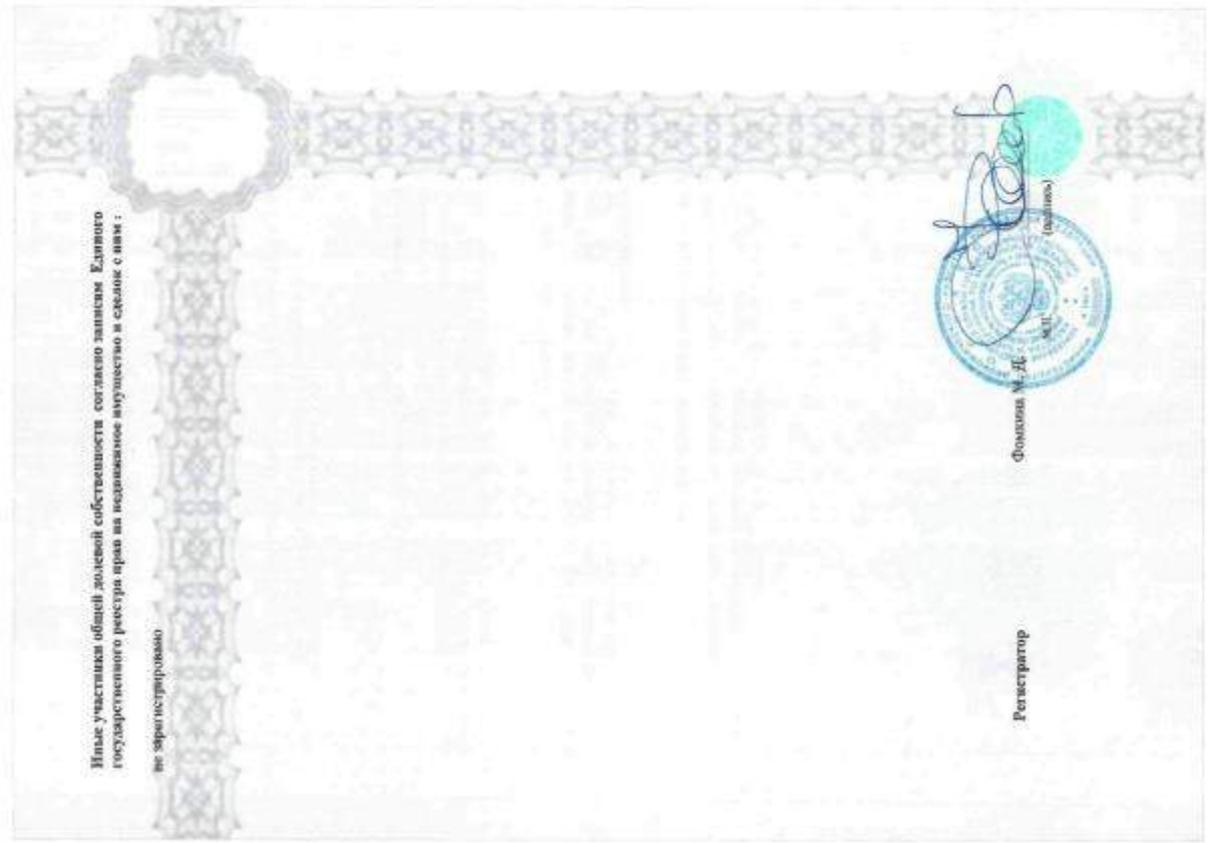


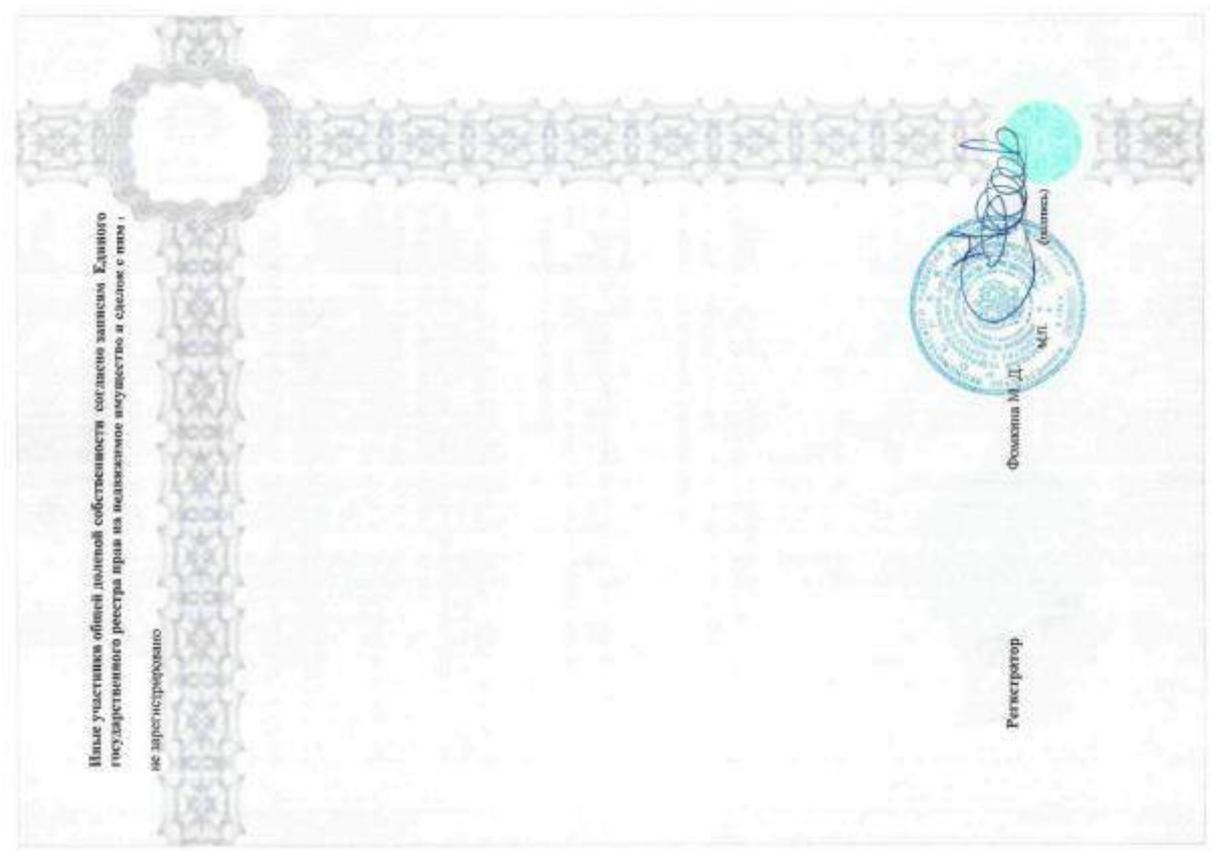




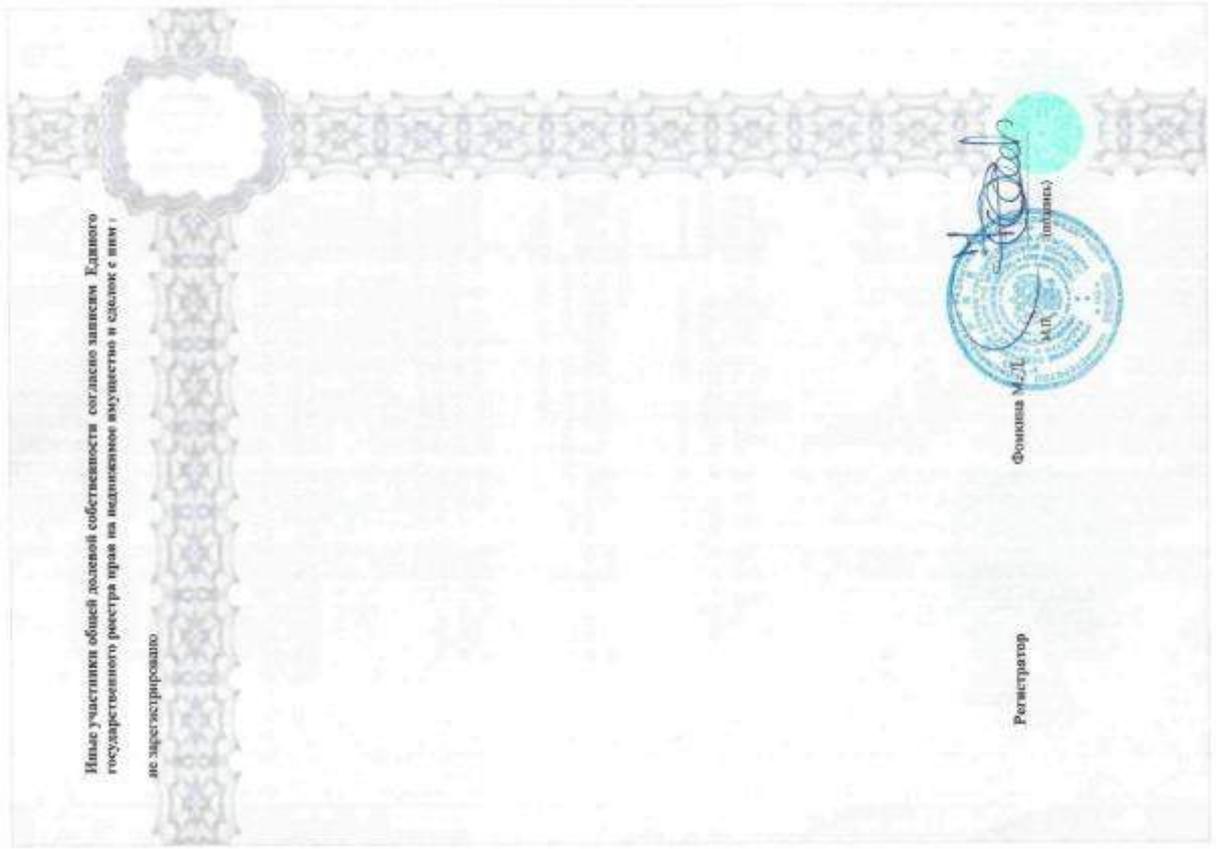


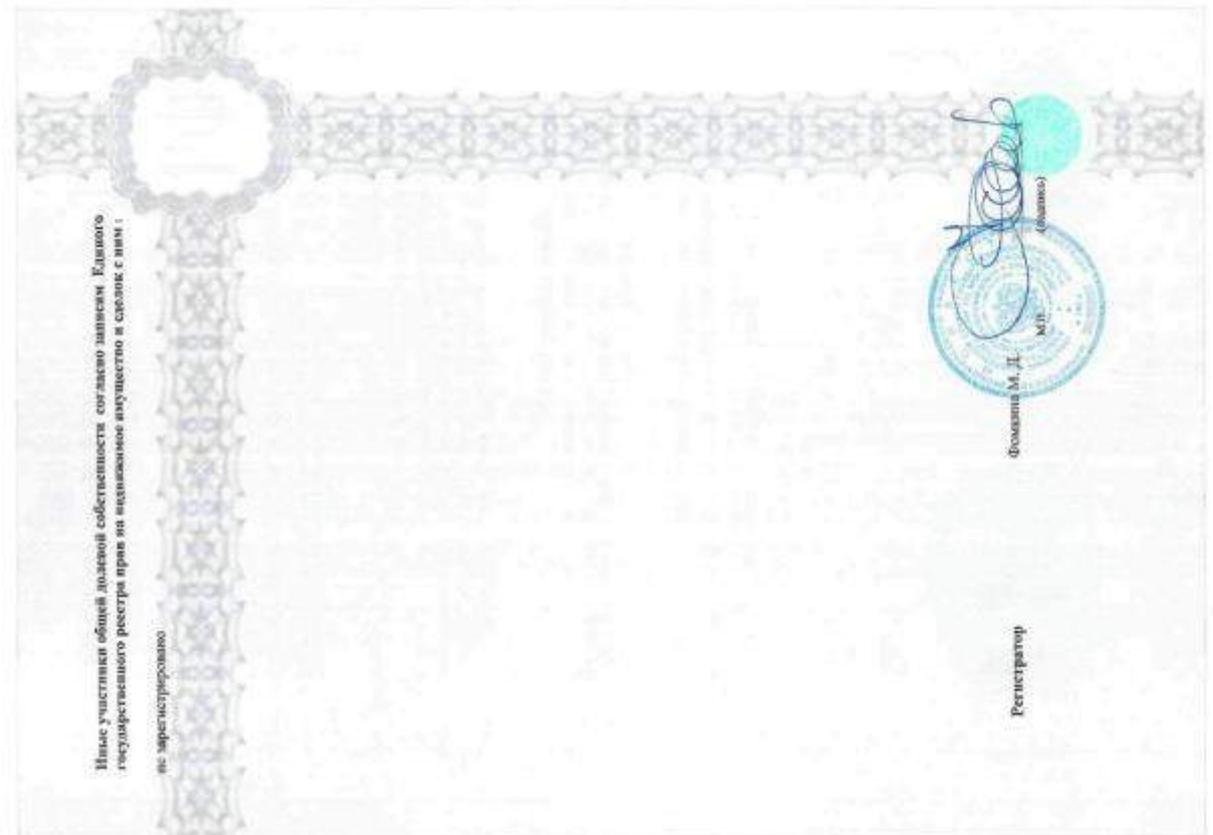
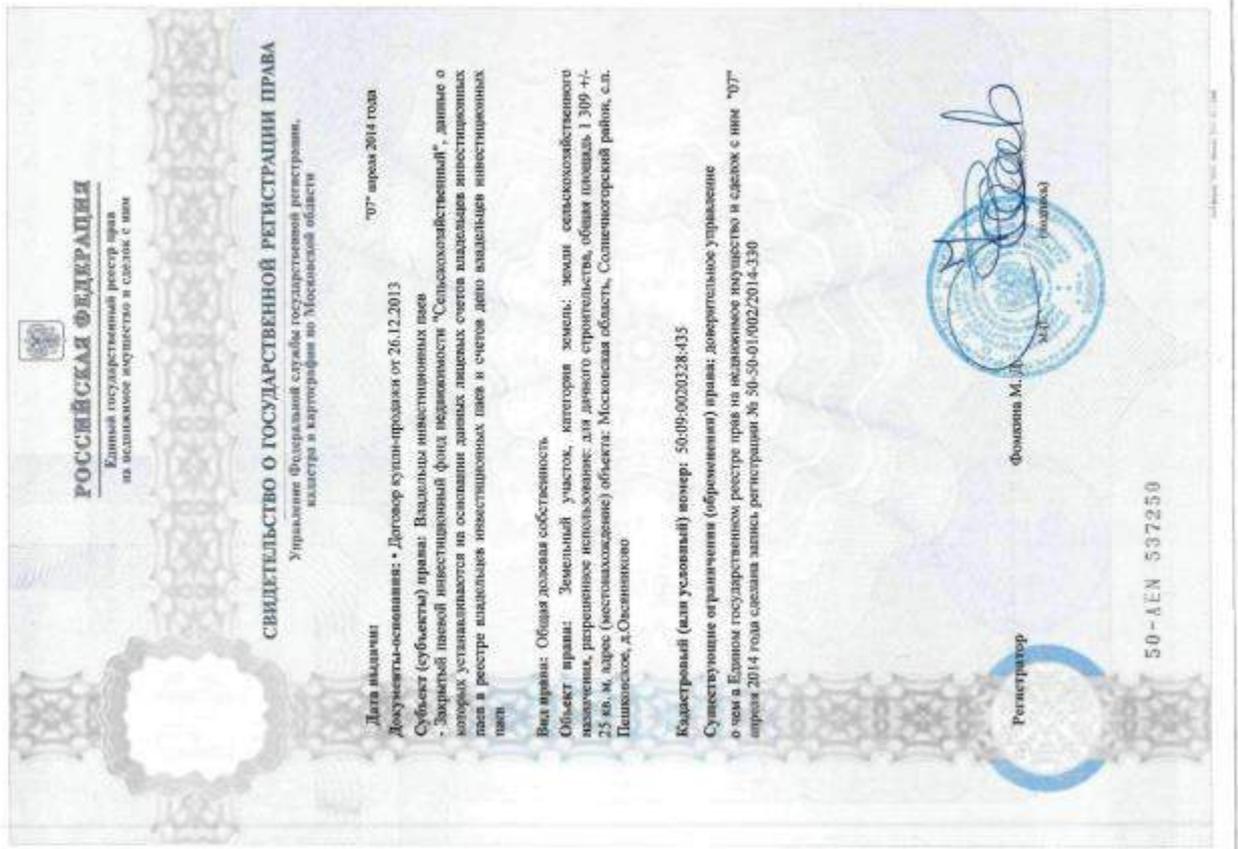


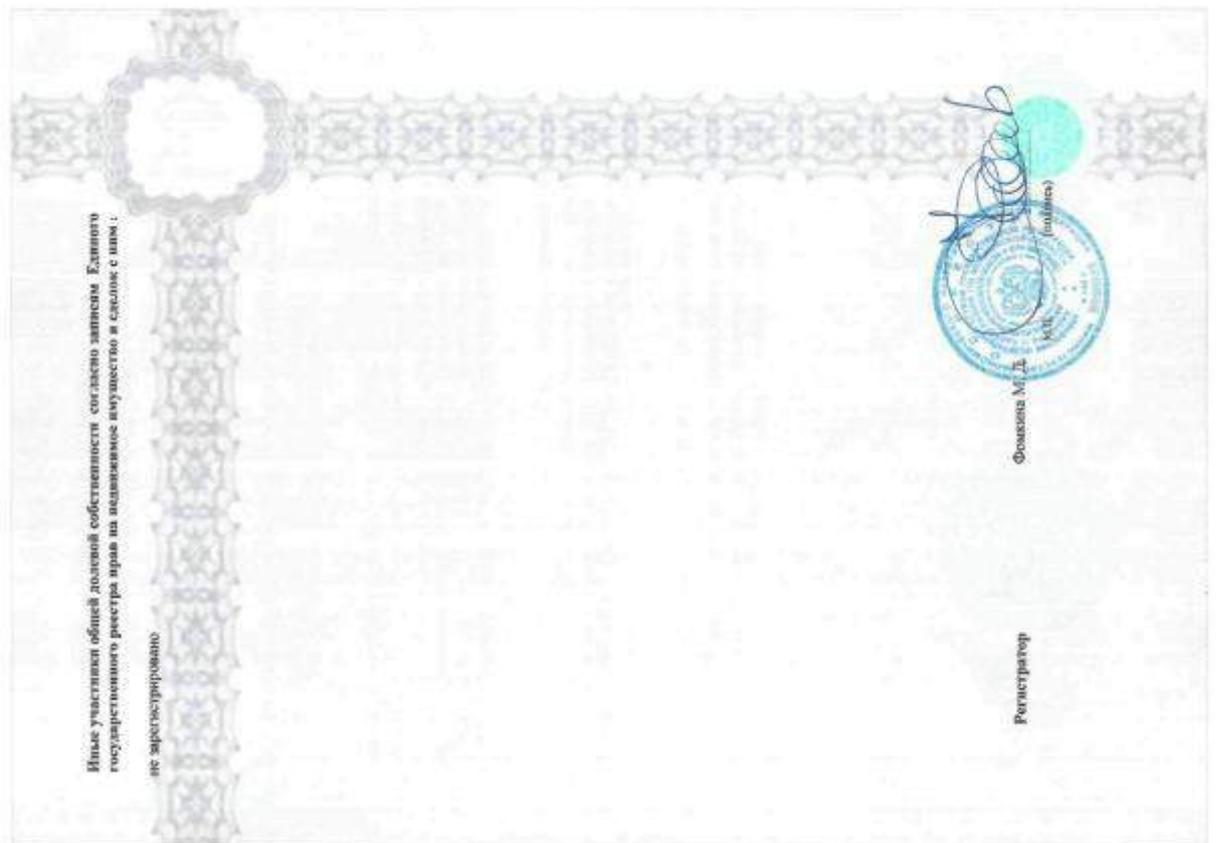
















МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

13.07.2015

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 26.12.2013

• Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест
Экст Менеджмент" ДУ ЭПФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 28.05.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый акционерный
инвестиционный фонд - администрация "Сельскохозяйственный" датские о которых
устанавливается на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных прав в
реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депозитария инвестиционных прав.

Вид права: Охлажденная собственность.

Кадастровый(судебный) номер: 50:09:0020328:770

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: Для дачного строительства, площадь 633 кв. м,
адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п.
Поповское, д. Останино

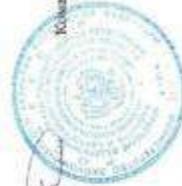
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, "15"
июня 2015 года сделана запись регистрации № 50:09/008/2015-6159/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Комаров Д. В.



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Комаров Д. В.



50:09/008/2015-6159/1

50-БА 723611

1С4



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Иные участники общей собственности согласно заявке Единого государственного
реестра прав по состоянию на 23.12.2015

ис зарегистрировано

Дата выдачи: 23.12.2015

Домушная собственность - Договор купли-продажи от 26.12.2013
- Рязань область с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт
"Юст Миллерост" А. У. ЭПНФ кадастровый "Управляющая компания "Эксперт
Субъект (субъекты) права: Владомы имущественные лица - Закрытый акционер
инвестиционный фонд собственности "Сельскохозяйственный" под управлением области о
ограниченной ответственности "Управляющая компания "Эксперт Эстг Миллерост"
лицами и которых осуществляются на основании данных данных формы кадастровой
инвентаризации лица в реестре кадастровой собственности тама и форма действующая
инвентаризация лица.

Вид права: Обладание долевой собственностью
Кадастровый(бухгалтерский) номер: 50:05:0030203:037
Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь: 728 кв. м, н.
адрес (включая почтовый индекс): Московская область, Солнечногорский район, с/п.
Палыкино, д.Обновинское

Субъекты права (фамилия(ы) инициалы) права: Земельного участка
О чем в Едином государственном реестре прав по недвижимости Московской области и сделок с нем "ЭГ
дебра 2015 года составлен выписку-регистрация № 50:05:006-50:004/006/2015-04341



Чупова Ю. М.

Государственный регистратор



Чупова Ю. М.

Государственный регистратор

50-ББ № 454582



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 21.04.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 26.12.2013

• Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эксет Менеджмент ДУ ЭПРФ недвижимого Сельскохозяйственного от 04.04.2016

Субъект (субъекты) права: Владычные известностный паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд нецелевым "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эксет Менеджмент" данные о котором устанавливаются на основании данных личного счета владельца инвестиционных паев в реестре владения инвестиционными паев и (или) паевых инвестиционных паев.

Вид права: Общакладная собственность

Квартальный(указанный) номер: 50/09/00328/56

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для личного строительства, площадью 622-6-1 кв. м., адрес (местонахождение) области: Московская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Павловское д. Сельскохозяй.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" апреля 2016 года сделаны иные регистрации № 50-50/009-30/056/005/2016-48871



Чурков Ю. М.

Государственный регистратор
(подпись, и.п.т.)

50-50/009-30/056/005/2016-48871

Иные участки общей собственности согласно информации Единого государственного реестра прав на составлены на 21.04.2016:

не зарегистрированы



Чурков Ю. М.

Государственный регистратор
(подпись, и.п.т.)

50-БА 639069

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палат Росреестра" по Московской области
(далее именованное орган кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.1
05 май 2014 г. № МО-14/30-073833

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-423	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50-09-0020328				
Общие сведения					
5	Прежний номер: 50-09-0020328-46	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Педковское, д. Овсинское				
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства				
11	Площадь: 1462,77 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 3431094,7				
Сведения о правах					
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—	
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки				

Начальник Балашихинского отдела
(инициалы, фамилия)



О. А. Козлова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.1
05 май 2014 г. № МО-14/30-072833

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-421	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50-09-0020328-411, 50-09-0020328-414, 50-09-0020328-415, 50-09-0020328-416, 50-09-0020328-417, 50-09-0020328-418, 50-09-0020328-419, 50-09-0020328-420, 50-09-0020328-421, 50-09-0020328-422, 50-09-0020328-423, 50-09-0020328-424, 50-09-0020328-425, 50-09-0020328-426, 50-09-0020328-427, 50-09-0020328-428, 50-09-0020328-429, 50-09-0020328-430, 50-09-0020328-431, 50-09-0020328-432, 50-09-0020328-433, 50-09-0020328-434, 50-09-0020328-435, 50-09-0020328-436, 50-09-0020328-437, 50-09-0020328-438, 50-09-0020328-439, 50-09-0020328-440, 50-09-0020328-441, 50-09-0020328-442, 50-09-0020328-443, 50-09-0020328-444, 50-09-0020328-445, 50-09-0020328-446, 50-09-0020328-447, 50-09-0020328-448, 50-09-0020328-449, 50-09-0020328-450, 50-09-0020328-451, 50-09-0020328-452, 50-09-0020328-453, 50-09-0020328-454, 50-09-0020328-455, 50-09-0020328-456, 50-09-0020328-457, 50-09-0020328-458, 50-09-0020328-459, 50-09-0020328-460, 50-09-0020328-461, 50-09-0020328-462, 50-09-0020328-463, 50-09-0020328-464, 50-09-0020328-465, 50-09-0020328-466, 50-09-0020328-467, 50-09-0020328-468, 50-09-0020328-469, 50-09-0020328-470, 50-09-0020328-471, 50-09-0020328-472, 50-09-0020328-473, 50-09-0020328-474, 50-09-0020328-475, 50-09-0020328-476, 50-09-0020328-477, 50-09-0020328-478, 50-09-0020328-479, 50-09-0020328-480, 50-09-0020328-481, 50-09-0020328-482, 50-09-0020328-483, 50-09-0020328-484, 50-09-0020328-485, 50-09-0020328-486, 50-09-0020328-487, 50-09-0020328-488, 50-09-0020328-489, 50-09-0020328-490, 50-09-0020328-491, 50-09-0020328-492, 50-09-0020328-493, 50-09-0020328-494, 50-09-0020328-495, 50-09-0020328-496, 50-09-0020328-497, 50-09-0020328-498, 50-09-0020328-499, 50-09-0020328-500, 50-09-0020328-501, 50-09-0020328-502, 50-09-0020328-503, 50-09-0020328-504, 50-09-0020328-505, 50-09-0020328-506, 50-09-0020328-507, 50-09-0020328-508, 50-09-0020328-509, 50-09-0020328-510, 50-09-0020328-511, 50-09-0020328-512, 50-09-0020328-513, 50-09-0020328-514, 50-09-0020328-515, 50-09-0020328-516, 50-09-0020328-517, 50-09-0020328-518, 50-09-0020328-519, 50-09-0020328-520, 50-09-0020328-521, 50-09-0020328-522, 50-09-0020328-523, 50-09-0020328-524, 50-09-0020328-525, 50-09-0020328-526, 50-09-0020328-527, 50-09-0020328-528, 50-09-0020328-529, 50-09-0020328-530, 50-09-0020328-531, 50-09-0020328-532, 50-09-0020328-533, 50-09-0020328-534, 50-09-0020328-535, 50-09-0020328-536, 50-09-0020328-537, 50-09-0020328-538, 50-09-0020328-539, 50-09-0020328-540, 50-09-0020328-541, 50-09-0020328-542, 50-09-0020328-543, 50-09-0020328-544, 50-09-0020328-545, 50-09-0020328-546, 50-09-0020328-547, 50-09-0020328-548, 50-09-0020328-549, 50-09-0020328-550, 50-09-0020328-551, 50-09-0020328-552, 50-09-0020328-553, 50-09-0020328-554, 50-09-0020328-555, 50-09-0020328-556, 50-09-0020328-557, 50-09-0020328-558, 50-09-0020328-559, 50-09-0020328-560, 50-09-0020328-561, 50-09-0020328-562, 50-09-0020328-563, 50-09-0020328-564, 50-09-0020328-565, 50-09-0020328-566, 50-09-0020328-567, 50-09-0020328-568, 50-09-0020328-569, 50-09-0020328-570, 50-09-0020328-571, 50-09-0020328-572, 50-09-0020328-573, 50-09-0020328-574, 50-09-0020328-575, 50-09-0020328-576, 50-09-0020328-577, 50-09-0020328-578, 50-09-0020328-579, 50-09-0020328-580, 50-09-0020328-581, 50-09-0020328-582, 50-09-0020328-583, 50-09-0020328-584, 50-09-0020328-585, 50-09-0020328-586, 50-09-0020328-587, 50-09-0020328-588, 50-09-0020328-589, 50-09-0020328-590, 50-09-0020328-591, 50-09-0020328-592, 50-09-0020328-593, 50-09-0020328-594, 50-09-0020328-595, 50-09-0020328-596, 50-09-0020328-597, 50-09-0020328-598, 50-09-0020328-599, 50-09-0020328-600, 50-09-0020328-601, 50-09-0020328-602, 50-09-0020328-603, 50-09-0020328-604, 50-09-0020328-605, 50-09-0020328-606, 50-09-0020328-607, 50-09-0020328-608, 50-09-0020328-609		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате кадастра:		
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50-09-0020328-40				
Характер сведений государственного кадастра недвижимости					

Начальник Балашихинского отдела
(инициалы, фамилия)



О. А. Козлова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-672833

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-423	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
	16.4 (статус земли о земельном участке): —				

Начальник Батуминского отдела
(инициалы, фамилия)



О. А. Копыкина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-672833

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-423	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
	План (чертеж, схема) земельного участка				



5	Масштаб 1:400	Условные знаки: —
---	---------------	-------------------

Начальник Батуминского отдела
(инициалы, фамилия)



О. А. Копыкина
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-672833

КП.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-423			2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	—	вся	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"		

Начальник Калининского отдела
(подпись, должность)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, фамилия)Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(подпись Калининского отдела кадастрового учета)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-671472

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-421			2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328						
Общие сведения							
5	Предшественник номера: 50:09:0020328-46			6	Дата введения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
7	—						
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешовское, д. Овчинниково						
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения						
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства						
11	Площадь: 1408 кв. м						
12	Кадастровая стоимость (руб.): 3304364.8						
Сведения о правах:							
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ			
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—			
14	Особые отметки: —						
15	Сведения о природных объектах: —						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на обременяемые земельные участки			Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2			

Начальник Калининского отдела
(подпись, должность)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/38-67/472

КЛ.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-421	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5		
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:09:0020328-413, 50:09:0020328-414, 50:09:0020328-415, 50:09:0020328-416, 50:09:0020328-417, 50:09:0020328-418, 50:09:0020328-419, 50:09:0020328-420, 50:09:0020328-421, 50:09:0020328-422, 50:09:0020328-423, 50:09:0020328-424, 50:09:0020328-425, 50:09:0020328-426, 50:09:0020328-427, 50:09:0020328-428, 50:09:0020328-429, 50:09:0020328-430, 50:09:0020328-431, 50:09:0020328-432, 50:09:0020328-433, 50:09:0020328-434, 50:09:0020328-435, 50:09:0020328-436, 50:09:0020328-437, 50:09:0020328-438, 50:09:0020328-439, 50:09:0020328-440, 50:09:0020328-441, 50:09:0020328-442, 50:09:0020328-443, 50:09:0020328-444, 50:09:0020328-445, 50:09:0020328-446, 50:09:0020328-447, 50:09:0020328-448, 50:09:0020328-449, 50:09:0020328-450, 50:09:0020328-451, 50:09:0020328-452, 50:09:0020328-453, 50:09:0020328-454, 50:09:0020328-455, 50:09:0020328-456, 50:09:0020328-457, 50:09:0020328-458, 50:09:0020328-459, 50:09:0020328-460, 50:09:0020328-461, 50:09:0020328-462, 50:09:0020328-463, 50:09:0020328-464, 50:09:0020328-465, 50:09:0020328-466, 50:09:0020328-467, 50:09:0020328-468, 50:09:0020328-469, 50:09:0020328-470, 50:09:0020328-471, 50:09:0020328-472, 50:09:0020328-473, 50:09:0020328-474, 50:09:0020328-475, 50:09:0020328-476, 50:09:0020328-477, 50:09:0020328-478, 50:09:0020328-479, 50:09:0020328-480, 50:09:0020328-481, 50:09:0020328-482, 50:09:0020328-483, 50:09:0020328-484, 50:09:0020328-485, 50:09:0020328-486, 50:09:0020328-487, 50:09:0020328-488, 50:09:0020328-489, 50:09:0020328-490, 50:09:0020328-491, 50:09:0020328-492, 50:09:0020328-493, 50:09:0020328-494, 50:09:0020328-495, 50:09:0020328-496, 50:09:0020328-497, 50:09:0020328-498, 50:09:0020328-499, 50:09:0020328-500, 50:09:0020328-501, 50:09:0020328-502, 50:09:0020328-503, 50:09:0020328-504, 50:09:0020328-505, 50:09:0020328-506, 50:09:0020328-507, 50:09:0020328-508, 50:09:0020328-509, 50:09:0020328-510, 50:09:0020328-511, 50:09:0020328-512, 50:09:0020328-513, 50:09:0020328-514, 50:09:0020328-515, 50:09:0020328-516, 50:09:0020328-517, 50:09:0020328-518, 50:09:0020328-519, 50:09:0020328-520, 50:09:0020328-521, 50:09:0020328-522, 50:09:0020328-523, 50:09:0020328-524, 50:09:0020328-525, 50:09:0020328-526, 50:09:0020328-527, 50:09:0020328-528, 50:09:0020328-529, 50:09:0020328-530, 50:09:0020328-531, 50:09:0020328-532, 50:09:0020328-533, 50:09:0020328-534, 50:09:0020328-535, 50:09:0020328-536, 50:09:0020328-537, 50:09:0020328-538, 50:09:0020328-539, 50:09:0020328-540, 50:09:0020328-541, 50:09:0020328-542, 50:09:0020328-543, 50:09:0020328-544, 50:09:0020328-545, 50:09:0020328-546, 50:09:0020328-547, 50:09:0020328-548, 50:09:0020328-549, 50:09:0020328-550, 50:09:0020328-551, 50:09:0020328-552, 50:09:0020328-553, 50:09:0020328-554, 50:09:0020328-555, 50:09:0020328-556, 50:09:0020328-557, 50:09:0020328-558, 50:09:0020328-559, 50:09:0020328-560, 50:09:0020328-561, 50:09:0020328-562, 50:09:0020328-563, 50:09:0020328-564, 50:09:0020328-565, 50:09:0020328-566, 50:09:0020328-567, 50:09:0020328-568, 50:09:0020328-569, 50:09:0020328-570, 50:09:0020328-571, 50:09:0020328-572, 50:09:0020328-573, 50:09:0020328-574, 50:09:0020328-575, 50:09:0020328-576, 50:09:0020328-577, 50:09:0020328-578, 50:09:0020328-579, 50:09:0020328-580, 50:09:0020328-581, 50:09:0020328-582, 50:09:0020328-583, 50:09:0020328-584, 50:09:0020328-585, 50:09:0020328-586, 50:09:0020328-587, 50:09:0020328-588, 50:09:0020328-589, 50:09:0020328-590, 50:09:0020328-591, 50:09:0020328-592, 50:09:0020328-593, 50:09:0020328-594, 50:09:0020328-595, 50:09:0020328-596, 50:09:0020328-597, 50:09:0020328-598, 50:09:0020328-599, 50:09:0020328-600, 50:09:0020328-601, 50:09:0020328-602, 50:09:0020328-603, 50:09:0020328-604, 50:09:0020328-605, 50:09:0020328-606, 50:09:0020328-607, 50:09:0020328-608, 50:09:0020328-609				
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выделов: —				
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:09:0020328-46				
		Характер сведений государственного кадастра недвижимости					

Начальник Бакинского отдела
 (подпись)

М.П.

О. А. Климова
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/38-67/472

КЛ.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-421	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
	16.4	(статус записи о земельном участке): —			

Начальник Бакинского отдела
 (подпись)

М.П.

О. А. Климова
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/38-671472 КП.2

1 Кадастровый номер: 50:09:0020328-421	2 Лист № 4	3	4 Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
5 Масштаб 1:500			

Начальник Бюро кадастрового учета
(подпись)
М.П.
О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/38-671472 КП.3

1 Кадастровый номер: 50:09:0020328-421	2 Лист № 5	3	4 Всего листов: 5	
Сведения о частях земельного участка и обременениях				
Номер чп/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
4	1	2	3	5
1	—	вся	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"

Начальник Бюро кадастрового учета
(подпись)
М.П.
О. А. Климова
(подпись, фамилия)

Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 05/ мая 2014 г. № МО-14/38-673091 КВ.1

1 Кадастровый номер: 50:09:0020328:459	2 Лист № 1	3	4 Всего листов: 5
4 Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328			
Общие сведения			
5 Предыдущие номера: 50:09:0020328:46	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.11.2012		
7			
8 Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пашковское, д. Окаинское			
9 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
10 Разрешенное использование: Для дачного строительства			
11 Площадь: 1483 +/- 27 кв. м			
12 Кадастровая стоимость (руб.): 3480378.55			
Сведения о правах			
13	Правообладатель Закртый инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Вид права Общая долевая собственность	Особые отметки —
14 Особые отметки: —			
15 Сведения о природных объектах: —			
16 Дополнительные сведения для регистрации прав на обременяемые земельные участки		Дополнительные сведения приводятся в листе № 2	

Начальник Балашихинского отдела
(полное наименование должности)


 М.П. (подпись)

 О.А. Комкова
(полное наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 05/ мая 2014 г. № МО-14/38-673091 КВ.1

1 Кадастровый номер: 50:09:0020328:459	2 Лист № 2	3	4 Всего листов: 5
16.1 Дополнительные сведения для регистрации прав на обременяемые земельные участки			
Номера обременяемых участков: 50:09:0020328:413, 50:09:0020328:414, 50:09:0020328:415, 50:09:0020328:416, 50:09:0020328:417, 50:09:0020328:418, 50:09:0020328:419, 50:09:0020328:420, 50:09:0020328:421, 50:09:0020328:422, 50:09:0020328:423, 50:09:0020328:424, 50:09:0020328:425, 50:09:0020328:426, 50:09:0020328:427, 50:09:0020328:428, 50:09:0020328:429, 50:09:0020328:430, 50:09:0020328:431, 50:09:0020328:432, 50:09:0020328:433, 50:09:0020328:434, 50:09:0020328:435, 50:09:0020328:436, 50:09:0020328:437, 50:09:0020328:438, 50:09:0020328:439, 50:09:0020328:440, 50:09:0020328:441, 50:09:0020328:442, 50:09:0020328:443, 50:09:0020328:444, 50:09:0020328:445, 50:09:0020328:446, 50:09:0020328:447, 50:09:0020328:448, 50:09:0020328:449, 50:09:0020328:450, 50:09:0020328:451, 50:09:0020328:452, 50:09:0020328:453, 50:09:0020328:454, 50:09:0020328:455, 50:09:0020328:456, 50:09:0020328:457, 50:09:0020328:458, 50:09:0020328:459, 50:09:0020328:460, 50:09:0020328:461, 50:09:0020328:462, 50:09:0020328:463, 50:09:0020328:464, 50:09:0020328:465, 50:09:0020328:466, 50:09:0020328:467, 50:09:0020328:468, 50:09:0020328:469, 50:09:0020328:470, 50:09:0020328:471, 50:09:0020328:472, 50:09:0020328:473, 50:09:0020328:474, 50:09:0020328:475, 50:09:0020328:476, 50:09:0020328:477, 50:09:0020328:478, 50:09:0020328:479, 50:09:0020328:480, 50:09:0020328:481, 50:09:0020328:482, 50:09:0020328:483, 50:09:0020328:484, 50:09:0020328:485, 50:09:0020328:486, 50:09:0020328:487, 50:09:0020328:488, 50:09:0020328:489, 50:09:0020328:490, 50:09:0020328:491, 50:09:0020328:492, 50:09:0020328:493, 50:09:0020328:494, 50:09:0020328:495, 50:09:0020328:496, 50:09:0020328:497, 50:09:0020328:498, 50:09:0020328:499, 50:09:0020328:500, 50:09:0020328:501, 50:09:0020328:502, 50:09:0020328:503, 50:09:0020328:504, 50:09:0020328:505, 50:09:0020328:506, 50:09:0020328:507, 50:09:0020328:508, 50:09:0020328:509, 50:09:0020328:510, 50:09:0020328:511, 50:09:0020328:512, 50:09:0020328:513, 50:09:0020328:514, 50:09:0020328:515, 50:09:0020328:516, 50:09:0020328:517, 50:09:0020328:518, 50:09:0020328:519, 50:09:0020328:520, 50:09:0020328:521, 50:09:0020328:522, 50:09:0020328:523, 50:09:0020328:524, 50:09:0020328:525, 50:09:0020328:526, 50:09:0020328:527, 50:09:0020328:528, 50:09:0020328:529, 50:09:0020328:530, 50:09:0020328:531, 50:09:0020328:532, 50:09:0020328:533, 50:09:0020328:534, 50:09:0020328:535, 50:09:0020328:536, 50:09:0020328:537, 50:09:0020328:538, 50:09:0020328:539, 50:09:0020328:540, 50:09:0020328:541, 50:09:0020328:542, 50:09:0020328:543, 50:09:0020328:544, 50:09:0020328:545, 50:09:0020328:546, 50:09:0020328:547, 50:09:0020328:548, 50:09:0020328:549, 50:09:0020328:550, 50:09:0020328:551, 50:09:0020328:552, 50:09:0020328:553, 50:09:0020328:554, 50:09:0020328:555, 50:09:0020328:556, 50:09:0020328:557, 50:09:0020328:558, 50:09:0020328:559, 50:09:0020328:560, 50:09:0020328:561, 50:09:0020328:562, 50:09:0020328:563, 50:09:0020328:564, 50:09:0020328:565, 50:09:0020328:566, 50:09:0020328:567, 50:09:0020328:568, 50:09:0020328:569, 50:09:0020328:570, 50:09:0020328:571, 50:09:0020328:572, 50:09:0020328:573, 50:09:0020328:574, 50:09:0020328:575, 50:09:0020328:576, 50:09:0020328:577, 50:09:0020328:578, 50:09:0020328:579, 50:09:0020328:580, 50:09:0020328:581, 50:09:0020328:582, 50:09:0020328:583, 50:09:0020328:584, 50:09:0020328:585, 50:09:0020328:586, 50:09:0020328:587, 50:09:0020328:588, 50:09:0020328:589, 50:09:0020328:590, 50:09:0020328:591, 50:09:0020328:592, 50:09:0020328:593, 50:09:0020328:594, 50:09:0020328:595, 50:09:0020328:596, 50:09:0020328:597, 50:09:0020328:598, 50:09:0020328:599, 50:09:0020328:600, 50:09:0020328:601, 50:09:0020328:602, 50:09:0020328:603, 50:09:0020328:604, 50:09:0020328:605, 50:09:0020328:606, 50:09:0020328:607, 50:09:0020328:608, 50:09:0020328:609			
16.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
16.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:09:0020328:46			
Характер сведений государственного кадастра недвижимости			

Начальник Балашихинского отдела
(полное наименование должности)


 М.П. (подпись)

 О.А. Комкова
(полное наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-671091

1	Кадастровый номер: 50:05:0020328-459	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
16.4 (статус земли о земельном участке): —					

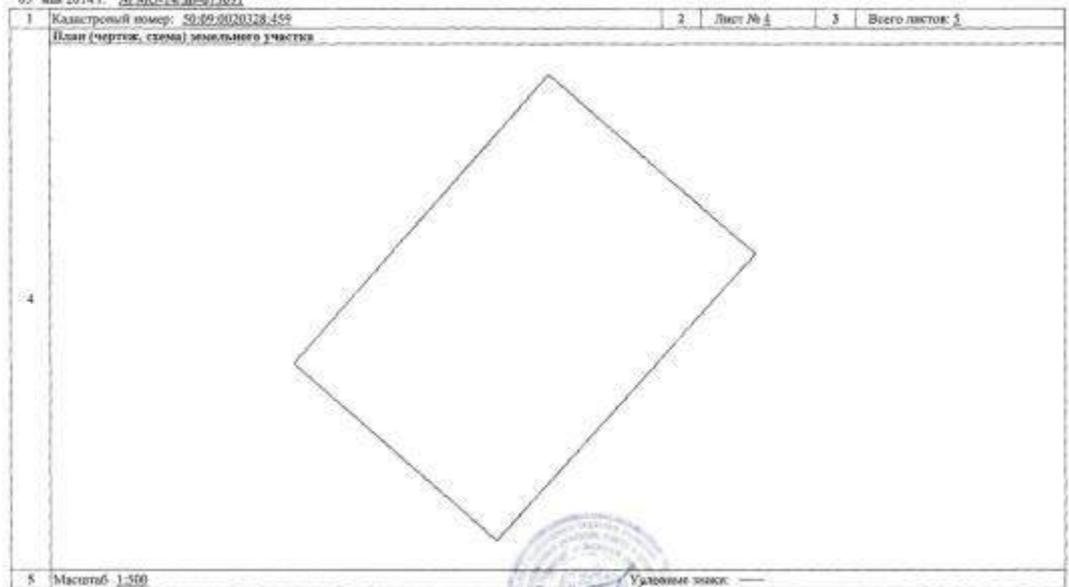
Начальник Балнинского отдела
(подпись/подпись)



О. А. Климова
(подпись/подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-671091

1	Кадастровый номер: 50:05:0020328-459	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					



Начальник Балнинского отдела
(подпись/подпись)



О. А. Климова
(подпись/подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-673091

КП.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-459			2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	—	весь	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "ЭК Энерджи Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"		

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, фамилия)Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-673092

КП.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-457			2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328						
Общие сведения							
5	Предыдущие номера: 50:09:0020328-46			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
7	—						
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсипово						
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения						
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства						
11	Площадь: 1149 кв.м 24 кв.м						
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2698530,65						
Сведения о правах:							
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ			
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—			
14	Особые отметки: —						
15	Сведения о природных объектах: —						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки			Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2			

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/38-673699

КП.1

1	2	3	4	5			
Кадастровый номер: 50:09:0020328:457	Лист № 2			Всего листов: 5			
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:09:0020328:413, 50:09:0020328:414, 50:09:0020328:415, 50:09:0020328:416, 50:09:0020328:417, 50:09:0020328:418, 50:09:0020328:419, 50:09:0020328:420, 50:09:0020328:421, 50:09:0020328:422, 50:09:0020328:423, 50:09:0020328:424, 50:09:0020328:425, 50:09:0020328:426, 50:09:0020328:427, 50:09:0020328:428, 50:09:0020328:429, 50:09:0020328:430, 50:09:0020328:431, 50:09:0020328:432, 50:09:0020328:433, 50:09:0020328:434, 50:09:0020328:435, 50:09:0020328:436, 50:09:0020328:437, 50:09:0020328:438, 50:09:0020328:439, 50:09:0020328:440, 50:09:0020328:441, 50:09:0020328:442, 50:09:0020328:443, 50:09:0020328:444, 50:09:0020328:445, 50:09:0020328:446, 50:09:0020328:447, 50:09:0020328:448, 50:09:0020328:449, 50:09:0020328:450, 50:09:0020328:451, 50:09:0020328:452, 50:09:0020328:453, 50:09:0020328:454, 50:09:0020328:455, 50:09:0020328:456, 50:09:0020328:457, 50:09:0020328:458, 50:09:0020328:459, 50:09:0020328:460, 50:09:0020328:461, 50:09:0020328:462, 50:09:0020328:463, 50:09:0020328:464, 50:09:0020328:465, 50:09:0020328:466, 50:09:0020328:467, 50:09:0020328:468, 50:09:0020328:469, 50:09:0020328:470, 50:09:0020328:471, 50:09:0020328:472, 50:09:0020328:473, 50:09:0020328:474, 50:09:0020328:475, 50:09:0020328:476, 50:09:0020328:477, 50:09:0020328:478, 50:09:0020328:479, 50:09:0020328:480, 50:09:0020328:481, 50:09:0020328:482, 50:09:0020328:483, 50:09:0020328:484, 50:09:0020328:485, 50:09:0020328:486, 50:09:0020328:487, 50:09:0020328:488, 50:09:0020328:489, 50:09:0020328:490, 50:09:0020328:491, 50:09:0020328:492, 50:09:0020328:493, 50:09:0020328:494, 50:09:0020328:495, 50:09:0020328:496, 50:09:0020328:497, 50:09:0020328:498, 50:09:0020328:499, 50:09:0020328:500, 50:09:0020328:501, 50:09:0020328:502, 50:09:0020328:503, 50:09:0020328:504, 50:09:0020328:505, 50:09:0020328:506, 50:09:0020328:507, 50:09:0020328:508, 50:09:0020328:509, 50:09:0020328:510, 50:09:0020328:511, 50:09:0020328:512, 50:09:0020328:513, 50:09:0020328:514, 50:09:0020328:515, 50:09:0020328:516, 50:09:0020328:517, 50:09:0020328:518, 50:09:0020328:519, 50:09:0020328:520, 50:09:0020328:521, 50:09:0020328:522, 50:09:0020328:523, 50:09:0020328:524, 50:09:0020328:525, 50:09:0020328:526, 50:09:0020328:527, 50:09:0020328:528, 50:09:0020328:529, 50:09:0020328:530, 50:09:0020328:531, 50:09:0020328:532, 50:09:0020328:533, 50:09:0020328:534, 50:09:0020328:535, 50:09:0020328:536, 50:09:0020328:537, 50:09:0020328:538, 50:09:0020328:539, 50:09:0020328:540, 50:09:0020328:541, 50:09:0020328:542, 50:09:0020328:543, 50:09:0020328:544, 50:09:0020328:545, 50:09:0020328:546, 50:09:0020328:547, 50:09:0020328:548, 50:09:0020328:549, 50:09:0020328:550, 50:09:0020328:551, 50:09:0020328:552, 50:09:0020328:553, 50:09:0020328:554, 50:09:0020328:555, 50:09:0020328:556, 50:09:0020328:557, 50:09:0020328:558, 50:09:0020328:559, 50:09:0020328:560, 50:09:0020328:561, 50:09:0020328:562, 50:09:0020328:563, 50:09:0020328:564, 50:09:0020328:565, 50:09:0020328:566, 50:09:0020328:567, 50:09:0020328:568, 50:09:0020328:569, 50:09:0020328:570, 50:09:0020328:571, 50:09:0020328:572, 50:09:0020328:573, 50:09:0020328:574, 50:09:0020328:575, 50:09:0020328:576, 50:09:0020328:577, 50:09:0020328:578, 50:09:0020328:579, 50:09:0020328:580, 50:09:0020328:581, 50:09:0020328:582, 50:09:0020328:583, 50:09:0020328:584, 50:09:0020328:585, 50:09:0020328:586, 50:09:0020328:587, 50:09:0020328:588, 50:09:0020328:589, 50:09:0020328:590, 50:09:0020328:591, 50:09:0020328:592, 50:09:0020328:593, 50:09:0020328:594, 50:09:0020328:595, 50:09:0020328:596, 50:09:0020328:597, 50:09:0020328:598, 50:09:0020328:599, 50:09:0020328:600, 50:09:0020328:601, 50:09:0020328:602, 50:09:0020328:603, 50:09:0020328:604, 50:09:0020328:605, 50:09:0020328:606, 50:09:0020328:607, 50:09:0020328:608, 50:09:0020328:609				
			16.2	Номер участка, преобразованного в результате кадастра: —			
			16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:09:0020328:46			
			Характер сведений государственного кадастра недвижимости: —				

Начальник Бюро технического отдела
 (подпись)



О. А. Клементина
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/38-673699

КП.1

1	2	3	4	5
Кадастровый номер: 50:09:0020328:457	Лист № 1			Всего листов: 5
16.4	(статус записи о земельном участке): —			

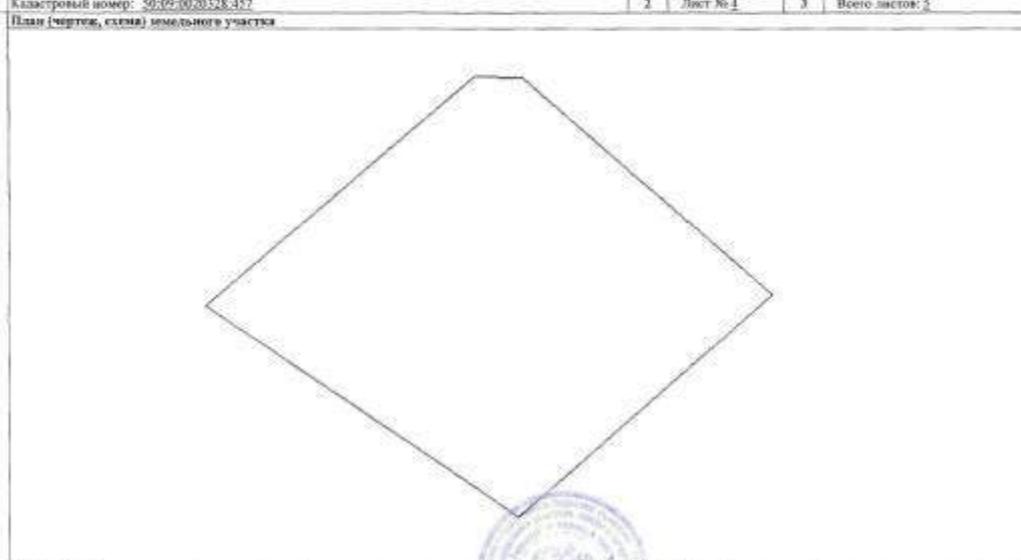
Начальник Бюро технического отдела
 (подпись)



О. А. Клементина
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 05 мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-673099

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-457	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:400	Условия использования: —			

Начальник Балашихинского отдела
 (подпись)


 М.П.

О. А. Климова
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 05 мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-673099

КП.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-457	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о части земельного участка и обременениях					
4	5	6	7	8	9
1	2	3	4	5	
1	—	весь	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест "Эксет Менеджмент" Д.У. ЗПФФ недвижимости "Сельскохозяйственный"	

Начальник Балашихинского отдела
 (подпись)


 М.П.

О. А. Климова
 (подпись, фамилия)

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.1
"06" мая 2014 г. № МО-14/38-678249

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-418	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328				
Общие сведения					
5	Председатель номера: 50:09:0020328-46		6		
7	Дата внесения номера в государственную кадастр. маппингальности: 30.11.2012				
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Перловское, д. Основопоса				
9	Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения				
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства				
11	Площадь: 875 +/- 21 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2053493.75				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель:	Вид права:	Особые отметки:	Документ:	
	Закрýтый ииовый фонд недвижимости "Сельскохозяйственные"	Общая долевая собственность	—	—	
14 Особые отметки: —					
15 Сведения о природных объектах: —					
16 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки			Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2		

Начальник Базинского отдела (подпись/печать)

О. А. Елизарова (подпись, фамилия)

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.1
"06" мая 2014 г. № МО-14/38-678249

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-418	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1			
		Номера образованных участков: 50:09:0020328-413, 50:09:0020328-414, 50:09:0020328-415, 50:09:0020328-416, 50:09:0020328-417, 50:09:0020328-418, 50:09:0020328-419, 50:09:0020328-420, 50:09:0020328-421, 50:09:0020328-422, 50:09:0020328-423, 50:09:0020328-424, 50:09:0020328-425, 50:09:0020328-426, 50:09:0020328-427, 50:09:0020328-428, 50:09:0020328-429, 50:09:0020328-430, 50:09:0020328-431, 50:09:0020328-432, 50:09:0020328-433, 50:09:0020328-434, 50:09:0020328-435, 50:09:0020328-436, 50:09:0020328-437, 50:09:0020328-438, 50:09:0020328-439, 50:09:0020328-440, 50:09:0020328-441, 50:09:0020328-442, 50:09:0020328-443, 50:09:0020328-444, 50:09:0020328-445, 50:09:0020328-446, 50:09:0020328-447, 50:09:0020328-448, 50:09:0020328-449, 50:09:0020328-450, 50:09:0020328-451, 50:09:0020328-452, 50:09:0020328-453, 50:09:0020328-454, 50:09:0020328-455, 50:09:0020328-456, 50:09:0020328-457, 50:09:0020328-458, 50:09:0020328-459, 50:09:0020328-460, 50:09:0020328-461, 50:09:0020328-462, 50:09:0020328-463, 50:09:0020328-464, 50:09:0020328-465, 50:09:0020328-466, 50:09:0020328-467, 50:09:0020328-468, 50:09:0020328-469, 50:09:0020328-470, 50:09:0020328-471, 50:09:0020328-472, 50:09:0020328-473, 50:09:0020328-474, 50:09:0020328-475, 50:09:0020328-476, 50:09:0020328-477, 50:09:0020328-478, 50:09:0020328-479, 50:09:0020328-480, 50:09:0020328-481, 50:09:0020328-482, 50:09:0020328-483, 50:09:0020328-484, 50:09:0020328-485, 50:09:0020328-486, 50:09:0020328-487, 50:09:0020328-488, 50:09:0020328-489, 50:09:0020328-490, 50:09:0020328-491, 50:09:0020328-492, 50:09:0020328-493, 50:09:0020328-494, 50:09:0020328-495, 50:09:0020328-496, 50:09:0020328-497, 50:09:0020328-498, 50:09:0020328-499, 50:09:0020328-500, 50:09:0020328-501, 50:09:0020328-502, 50:09:0020328-503, 50:09:0020328-504, 50:09:0020328-505, 50:09:0020328-506, 50:09:0020328-507, 50:09:0020328-508, 50:09:0020328-509, 50:09:0020328-510, 50:09:0020328-511, 50:09:0020328-512, 50:09:0020328-513, 50:09:0020328-514, 50:09:0020328-515, 50:09:0020328-516, 50:09:0020328-517, 50:09:0020328-518, 50:09:0020328-519, 50:09:0020328-520, 50:09:0020328-521, 50:09:0020328-522, 50:09:0020328-523, 50:09:0020328-524, 50:09:0020328-525, 50:09:0020328-526, 50:09:0020328-527, 50:09:0020328-528, 50:09:0020328-529, 50:09:0020328-530, 50:09:0020328-531, 50:09:0020328-532, 50:09:0020328-533, 50:09:0020328-534, 50:09:0020328-535, 50:09:0020328-536, 50:09:0020328-537, 50:09:0020328-538, 50:09:0020328-539, 50:09:0020328-540, 50:09:0020328-541, 50:09:0020328-542, 50:09:0020328-543, 50:09:0020328-544, 50:09:0020328-545, 50:09:0020328-546, 50:09:0020328-547, 50:09:0020328-548, 50:09:0020328-549, 50:09:0020328-550, 50:09:0020328-551, 50:09:0020328-552, 50:09:0020328-553, 50:09:0020328-554, 50:09:0020328-555, 50:09:0020328-556, 50:09:0020328-557, 50:09:0020328-558, 50:09:0020328-559, 50:09:0020328-560, 50:09:0020328-561, 50:09:0020328-562, 50:09:0020328-563, 50:09:0020328-564, 50:09:0020328-565, 50:09:0020328-566, 50:09:0020328-567, 50:09:0020328-568, 50:09:0020328-569, 50:09:0020328-570, 50:09:0020328-571, 50:09:0020328-572, 50:09:0020328-573, 50:09:0020328-574, 50:09:0020328-575, 50:09:0020328-576, 50:09:0020328-577, 50:09:0020328-578, 50:09:0020328-579, 50:09:0020328-580, 50:09:0020328-581, 50:09:0020328-582, 50:09:0020328-583, 50:09:0020328-584, 50:09:0020328-585, 50:09:0020328-586, 50:09:0020328-587, 50:09:0020328-588, 50:09:0020328-589, 50:09:0020328-590, 50:09:0020328-591, 50:09:0020328-592, 50:09:0020328-593, 50:09:0020328-594, 50:09:0020328-595, 50:09:0020328-596, 50:09:0020328-597, 50:09:0020328-598, 50:09:0020328-599, 50:09:0020328-600, 50:09:0020328-601, 50:09:0020328-602, 50:09:0020328-603, 50:09:0020328-604, 50:09:0020328-605, 50:09:0020328-606, 50:09:0020328-607, 50:09:0020328-608, 50:09:0020328-609			
		16.2			
		Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
		16.3			
		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:09:0020328-46			
		Характер сведений государственного кадастра недвижимости			

Начальник Базинского отдела (подпись/печать)

О. А. Елизарова (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "06" мая 2014 г. № МО-14/3В-678249

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:418	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
16.4 (статус записи о земельном участке) —					

Начальник Батумского отдела
 (подпись, должность)



О. А. Климова
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "06" мая 2014 г. № МО-14/3В-678249

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:418	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					



5	Масштаб: 1:500	Условные обозначения —			
---	----------------	------------------------	--	--	--

Начальник Батумского отдела
 (подпись, должность)



О. А. Климова
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№05* мая 2014 г. № МО-14/38-678249

КП.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:438			2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер части	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лича, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	—	весь	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Лесот Менеджмент" Д.У. ЗИИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"		

Исполнитель Бакинского отдела
(полное наименование органа кадастрового учета)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№05* мая 2014 г. № МО-14/38-672986

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:463			2	Лист № 1	3	Всего листов: 1
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328						
Общие сведения							
5	Продолжение номера: 50:09:0020328:46			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
7	—						
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Освиниково						
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения						
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства						
11	Площадь: 10867/-21 кв. м						
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2548679,1						
Сведения о правах:							
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ			
	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—			
14	Особые отметки: —						
15	Сведения о природных объектах: —						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на обременяемые земельные участки			Дополнительные сведения приводятся на листе № 2			

Исполнитель Бакинского отдела
(полное наименование органа кадастрового учета)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МК-14/30-672906

КЛ.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:461	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
16	Дипломатические сведения для регистрации прикв образованные земельные участки	16.1			
		Площа образованных участков: 50:09:0020328:413, 50:09:0020328:414, 50:09:0020328:415, 50:09:0020328:416, 50:09:0020328:417, 50:09:0020328:418, 50:09:0020328:419, 50:09:0020328:420, 50:09:0020328:421, 50:09:0020328:422, 50:09:0020328:423, 50:09:0020328:424, 50:09:0020328:425, 50:09:0020328:426, 50:09:0020328:427, 50:09:0020328:428, 50:09:0020328:429, 50:09:0020328:430, 50:09:0020328:431, 50:09:0020328:432, 50:09:0020328:433, 50:09:0020328:434, 50:09:0020328:435, 50:09:0020328:436, 50:09:0020328:437, 50:09:0020328:438, 50:09:0020328:439, 50:09:0020328:440, 50:09:0020328:441, 50:09:0020328:442, 50:09:0020328:443, 50:09:0020328:444, 50:09:0020328:445, 50:09:0020328:446, 50:09:0020328:447, 50:09:0020328:448, 50:09:0020328:449, 50:09:0020328:450, 50:09:0020328:451, 50:09:0020328:452, 50:09:0020328:453, 50:09:0020328:454, 50:09:0020328:455, 50:09:0020328:456, 50:09:0020328:457, 50:09:0020328:458, 50:09:0020328:459, 50:09:0020328:460, 50:09:0020328:461, 50:09:0020328:462, 50:09:0020328:463, 50:09:0020328:464, 50:09:0020328:465, 50:09:0020328:466, 50:09:0020328:467, 50:09:0020328:468, 50:09:0020328:469, 50:09:0020328:470, 50:09:0020328:471, 50:09:0020328:472, 50:09:0020328:473, 50:09:0020328:474, 50:09:0020328:475, 50:09:0020328:476, 50:09:0020328:477, 50:09:0020328:478, 50:09:0020328:479, 50:09:0020328:480, 50:09:0020328:481, 50:09:0020328:482, 50:09:0020328:483, 50:09:0020328:484, 50:09:0020328:485, 50:09:0020328:486, 50:09:0020328:487, 50:09:0020328:488, 50:09:0020328:489, 50:09:0020328:490, 50:09:0020328:491, 50:09:0020328:492, 50:09:0020328:493, 50:09:0020328:494, 50:09:0020328:495, 50:09:0020328:496, 50:09:0020328:497, 50:09:0020328:498, 50:09:0020328:499, 50:09:0020328:500, 50:09:0020328:501, 50:09:0020328:502, 50:09:0020328:503, 50:09:0020328:504, 50:09:0020328:505, 50:09:0020328:506, 50:09:0020328:507, 50:09:0020328:508, 50:09:0020328:509, 50:09:0020328:510, 50:09:0020328:511, 50:09:0020328:512, 50:09:0020328:513, 50:09:0020328:514, 50:09:0020328:515, 50:09:0020328:516, 50:09:0020328:517, 50:09:0020328:518, 50:09:0020328:519, 50:09:0020328:520, 50:09:0020328:521, 50:09:0020328:522, 50:09:0020328:523, 50:09:0020328:524, 50:09:0020328:525, 50:09:0020328:526, 50:09:0020328:527, 50:09:0020328:528, 50:09:0020328:529, 50:09:0020328:530, 50:09:0020328:531, 50:09:0020328:532, 50:09:0020328:533, 50:09:0020328:534, 50:09:0020328:535, 50:09:0020328:536, 50:09:0020328:537, 50:09:0020328:538, 50:09:0020328:539, 50:09:0020328:540, 50:09:0020328:541, 50:09:0020328:542, 50:09:0020328:543, 50:09:0020328:544, 50:09:0020328:545, 50:09:0020328:546, 50:09:0020328:547, 50:09:0020328:548, 50:09:0020328:549, 50:09:0020328:550, 50:09:0020328:551, 50:09:0020328:552, 50:09:0020328:553, 50:09:0020328:554, 50:09:0020328:555, 50:09:0020328:556, 50:09:0020328:557, 50:09:0020328:558, 50:09:0020328:559, 50:09:0020328:560, 50:09:0020328:561, 50:09:0020328:562, 50:09:0020328:563, 50:09:0020328:564, 50:09:0020328:565, 50:09:0020328:566, 50:09:0020328:567, 50:09:0020328:568, 50:09:0020328:569, 50:09:0020328:570, 50:09:0020328:571, 50:09:0020328:572, 50:09:0020328:573, 50:09:0020328:574, 50:09:0020328:575, 50:09:0020328:576, 50:09:0020328:577, 50:09:0020328:578, 50:09:0020328:579, 50:09:0020328:580, 50:09:0020328:581, 50:09:0020328:582, 50:09:0020328:583, 50:09:0020328:584, 50:09:0020328:585, 50:09:0020328:586, 50:09:0020328:587, 50:09:0020328:588, 50:09:0020328:589, 50:09:0020328:590, 50:09:0020328:591, 50:09:0020328:592, 50:09:0020328:593, 50:09:0020328:594, 50:09:0020328:595, 50:09:0020328:596, 50:09:0020328:597, 50:09:0020328:598, 50:09:0020328:599, 50:09:0020328:600, 50:09:0020328:601, 50:09:0020328:602, 50:09:0020328:603, 50:09:0020328:604, 50:09:0020328:605, 50:09:0020328:606, 50:09:0020328:607, 50:09:0020328:608, 50:09:0020328:609			
		16.2			
		16.3			
		Характер сведений государственного кадастра недвижимости			

Начальник Бюро технического отдела
(подпись, должность)


М.П. (подпись)

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МК-14/30-672906

КЛ.1

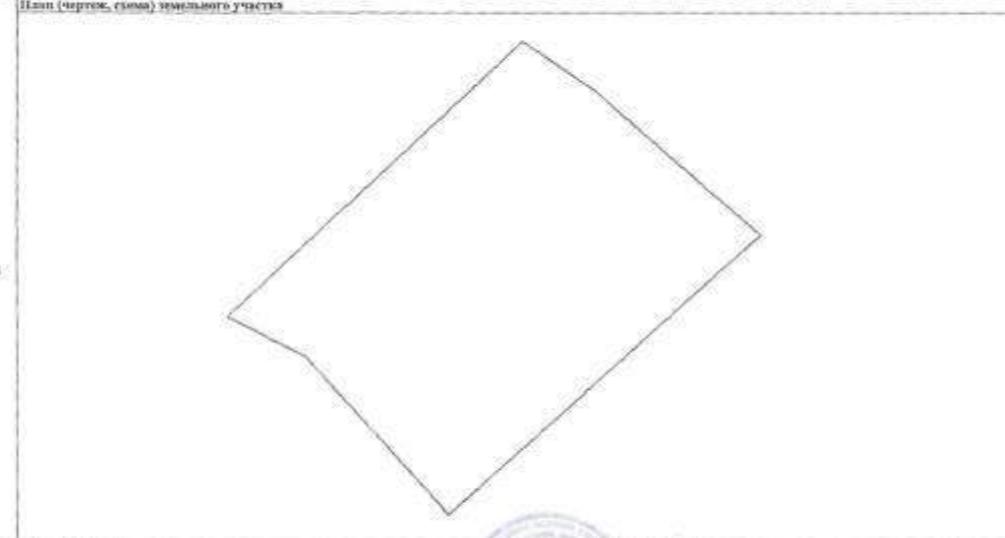
1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:461	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
	14.4 (статус записи о земельном участке)				

Начальник Бюро технического отдела
(подпись, должность)


М.П. (подпись)

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/38-672906 КП.2

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-461	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:400				

Начальник Калининского отдела
 (подпись, должность)



О. А. Каникина
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/38-672906 КП.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-461			2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер п/п	Участковый номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	—	всех	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Энергет Эссет Менеджмент" Д.У. ЗИФО принадлежности "Сельскохозяйственный"		

Начальник Калининского отдела
 (подпись, должность)



О. А. Каникина
 (подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КВ.1
 "05" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-672956

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-356	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328				
Общие сведения					
5	Предшлющие номера: 50:09:0020328-46	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешовское, д. Освятино				
9	Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения				
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства				
11	Площадь: 10887/23 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2533392,8				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закрывающий публичный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—	
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образование земельных участков		Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2		

Начальник Благонимского отдела (подпись)

С. А. Козлова (подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КВ.1
 "05" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-672996

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-456	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образование земельных участков				
	16.1 Номера образованных участков: 50:09:0020328-413, 50:09:0020328-414, 50:09:0020328-415, 50:09:0020328-416, 50:09:0020328-417, 50:09:0020328-418, 50:09:0020328-419, 50:09:0020328-420, 50:09:0020328-421, 50:09:0020328-422, 50:09:0020328-423, 50:09:0020328-424, 50:09:0020328-425, 50:09:0020328-426, 50:09:0020328-427, 50:09:0020328-428, 50:09:0020328-429, 50:09:0020328-430, 50:09:0020328-431, 50:09:0020328-432, 50:09:0020328-433, 50:09:0020328-434, 50:09:0020328-435, 50:09:0020328-436, 50:09:0020328-437, 50:09:0020328-438, 50:09:0020328-439, 50:09:0020328-440, 50:09:0020328-441, 50:09:0020328-442, 50:09:0020328-443, 50:09:0020328-444, 50:09:0020328-445, 50:09:0020328-446, 50:09:0020328-447, 50:09:0020328-448, 50:09:0020328-449, 50:09:0020328-450, 50:09:0020328-451, 50:09:0020328-452, 50:09:0020328-453, 50:09:0020328-454, 50:09:0020328-455, 50:09:0020328-456, 50:09:0020328-457, 50:09:0020328-458, 50:09:0020328-459, 50:09:0020328-460, 50:09:0020328-461, 50:09:0020328-462, 50:09:0020328-463, 50:09:0020328-464, 50:09:0020328-465, 50:09:0020328-466, 50:09:0020328-467, 50:09:0020328-468, 50:09:0020328-469, 50:09:0020328-470, 50:09:0020328-471, 50:09:0020328-472, 50:09:0020328-473, 50:09:0020328-474, 50:09:0020328-475, 50:09:0020328-476, 50:09:0020328-477, 50:09:0020328-478, 50:09:0020328-479, 50:09:0020328-480, 50:09:0020328-481, 50:09:0020328-482, 50:09:0020328-483, 50:09:0020328-484, 50:09:0020328-485, 50:09:0020328-486, 50:09:0020328-487, 50:09:0020328-488, 50:09:0020328-489, 50:09:0020328-490, 50:09:0020328-491, 50:09:0020328-492, 50:09:0020328-493, 50:09:0020328-494, 50:09:0020328-495, 50:09:0020328-496, 50:09:0020328-497, 50:09:0020328-498, 50:09:0020328-499, 50:09:0020328-500, 50:09:0020328-501, 50:09:0020328-502, 50:09:0020328-503, 50:09:0020328-504, 50:09:0020328-505, 50:09:0020328-506, 50:09:0020328-507, 50:09:0020328-508, 50:09:0020328-509, 50:09:0020328-510, 50:09:0020328-511, 50:09:0020328-512, 50:09:0020328-513, 50:09:0020328-514, 50:09:0020328-515, 50:09:0020328-516, 50:09:0020328-517, 50:09:0020328-518, 50:09:0020328-519, 50:09:0020328-520, 50:09:0020328-521, 50:09:0020328-522, 50:09:0020328-523, 50:09:0020328-524, 50:09:0020328-525, 50:09:0020328-526, 50:09:0020328-527, 50:09:0020328-528, 50:09:0020328-529, 50:09:0020328-530, 50:09:0020328-531, 50:09:0020328-532, 50:09:0020328-533, 50:09:0020328-534, 50:09:0020328-535, 50:09:0020328-536, 50:09:0020328-537, 50:09:0020328-538, 50:09:0020328-539, 50:09:0020328-540, 50:09:0020328-541, 50:09:0020328-542, 50:09:0020328-543, 50:09:0020328-544, 50:09:0020328-545, 50:09:0020328-546, 50:09:0020328-547, 50:09:0020328-548, 50:09:0020328-549, 50:09:0020328-550, 50:09:0020328-551, 50:09:0020328-552, 50:09:0020328-553, 50:09:0020328-554, 50:09:0020328-555, 50:09:0020328-556, 50:09:0020328-557, 50:09:0020328-558, 50:09:0020328-559, 50:09:0020328-560, 50:09:0020328-561, 50:09:0020328-562, 50:09:0020328-563, 50:09:0020328-564, 50:09:0020328-565, 50:09:0020328-566, 50:09:0020328-567, 50:09:0020328-568, 50:09:0020328-569, 50:09:0020328-570, 50:09:0020328-571, 50:09:0020328-572, 50:09:0020328-573, 50:09:0020328-574, 50:09:0020328-575, 50:09:0020328-576, 50:09:0020328-577, 50:09:0020328-578, 50:09:0020328-579, 50:09:0020328-580, 50:09:0020328-581, 50:09:0020328-582, 50:09:0020328-583, 50:09:0020328-584, 50:09:0020328-585, 50:09:0020328-586, 50:09:0020328-587, 50:09:0020328-588, 50:09:0020328-589, 50:09:0020328-590, 50:09:0020328-591, 50:09:0020328-592, 50:09:0020328-593, 50:09:0020328-594, 50:09:0020328-595, 50:09:0020328-596, 50:09:0020328-597, 50:09:0020328-598, 50:09:0020328-599, 50:09:0020328-600, 50:09:0020328-601, 50:09:0020328-602, 50:09:0020328-603, 50:09:0020328-604, 50:09:0020328-605, 50:09:0020328-606, 50:09:0020328-607, 50:09:0020328-608, 50:09:0020328-609				
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:09:0020328-46				
Характер сведений государственного кадастра недвижимости					

Начальник Благонимского отдела (подпись)

С. А. Козлова (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/38-072996

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-056	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
16.4 (статус записи о земельном участке):					

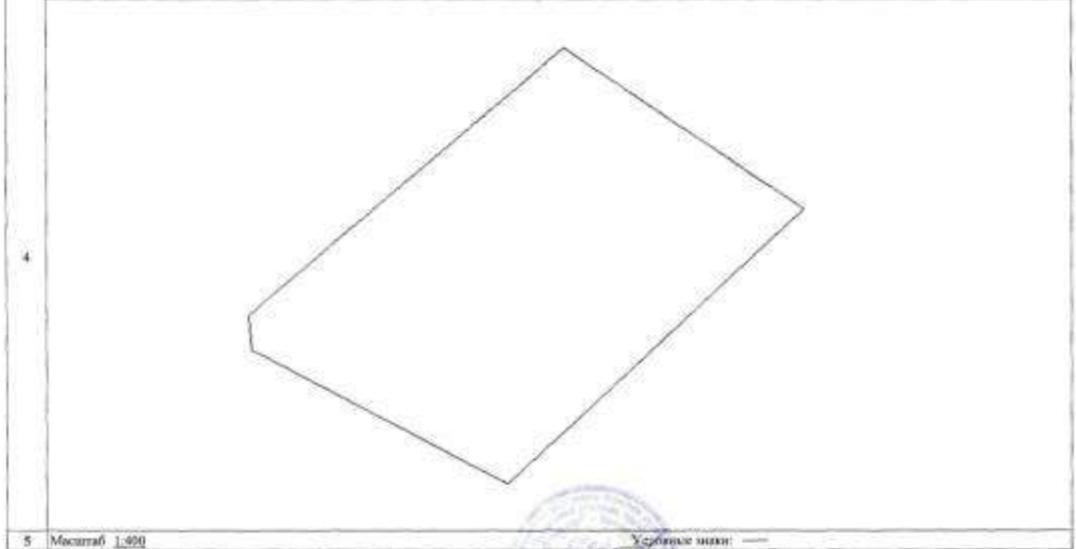
Начальник Базаитовского отдела
(подпись, должность)



О.А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/38-072996

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-056	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					



5 Масштаб 1:400

Утверждаю: _____

Начальник Базаитовского отдела
(подпись, должность)



О.А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МД-14/38-672996

КПЗ

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-456			2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	—	всё	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ИПФ недвижимости "Сельскохозяйственный"		

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)О. А. Климова
(подпись, фамилия)Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МД-14/38-671177

КПЗ

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-444			2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328						
Общие сведения							
5	Предыдущие номера: 50:09:0020328-46			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
7	—						
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково						
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения						
10	Разрешение использования: для дачного строительства						
11	Площадь: 1072,11 кв. м						
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2514833,2						
Сведения о правах							
13	Правообладатель: Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Вид права: Общая долевая собственность	Особые отметки: —	Документ: —			
14	Особые отметки: —						
15	Сведения о природных объектах: —						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образование земельного участка			Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2			

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/38-671327

КЛ.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328.444	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5	
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1				Номера образованных участков: 50:09:0020328.413, 50:09:0020328.414, 50:09:0020328.415, 50:09:0020328.416, 50:09:0020328.417, 50:09:0020328.418, 50:09:0020328.419, 50:09:0020328.420, 50:09:0020328.421, 50:09:0020328.422, 50:09:0020328.423, 50:09:0020328.424, 50:09:0020328.425, 50:09:0020328.426, 50:09:0020328.427, 50:09:0020328.428, 50:09:0020328.429, 50:09:0020328.430, 50:09:0020328.431, 50:09:0020328.432, 50:09:0020328.433, 50:09:0020328.434, 50:09:0020328.435, 50:09:0020328.436, 50:09:0020328.437, 50:09:0020328.438, 50:09:0020328.439, 50:09:0020328.440, 50:09:0020328.441, 50:09:0020328.442, 50:09:0020328.443, 50:09:0020328.444, 50:09:0020328.445, 50:09:0020328.446, 50:09:0020328.447, 50:09:0020328.448, 50:09:0020328.449, 50:09:0020328.450, 50:09:0020328.451, 50:09:0020328.452, 50:09:0020328.453, 50:09:0020328.454, 50:09:0020328.455, 50:09:0020328.456, 50:09:0020328.457, 50:09:0020328.458, 50:09:0020328.459, 50:09:0020328.460, 50:09:0020328.461, 50:09:0020328.462, 50:09:0020328.463, 50:09:0020328.464, 50:09:0020328.465, 50:09:0020328.466, 50:09:0020328.467, 50:09:0020328.468, 50:09:0020328.469, 50:09:0020328.470, 50:09:0020328.471, 50:09:0020328.472, 50:09:0020328.473, 50:09:0020328.474, 50:09:0020328.475, 50:09:0020328.476, 50:09:0020328.477, 50:09:0020328.478, 50:09:0020328.479, 50:09:0020328.480, 50:09:0020328.481, 50:09:0020328.482, 50:09:0020328.483, 50:09:0020328.484, 50:09:0020328.485, 50:09:0020328.486, 50:09:0020328.487, 50:09:0020328.488, 50:09:0020328.489, 50:09:0020328.490, 50:09:0020328.491, 50:09:0020328.492, 50:09:0020328.493, 50:09:0020328.494, 50:09:0020328.495, 50:09:0020328.496, 50:09:0020328.497, 50:09:0020328.498, 50:09:0020328.499, 50:09:0020328.500, 50:09:0020328.501, 50:09:0020328.502, 50:09:0020328.503, 50:09:0020328.504, 50:09:0020328.505, 50:09:0020328.506, 50:09:0020328.507, 50:09:0020328.508, 50:09:0020328.509, 50:09:0020328.510, 50:09:0020328.511, 50:09:0020328.512, 50:09:0020328.513, 50:09:0020328.514, 50:09:0020328.515, 50:09:0020328.516, 50:09:0020328.517, 50:09:0020328.518, 50:09:0020328.519, 50:09:0020328.520, 50:09:0020328.521, 50:09:0020328.522, 50:09:0020328.523, 50:09:0020328.524, 50:09:0020328.525, 50:09:0020328.526, 50:09:0020328.527, 50:09:0020328.528, 50:09:0020328.529, 50:09:0020328.530, 50:09:0020328.531, 50:09:0020328.532, 50:09:0020328.533, 50:09:0020328.534, 50:09:0020328.535, 50:09:0020328.536, 50:09:0020328.537, 50:09:0020328.538, 50:09:0020328.539, 50:09:0020328.540, 50:09:0020328.541, 50:09:0020328.542, 50:09:0020328.543, 50:09:0020328.544, 50:09:0020328.545, 50:09:0020328.546, 50:09:0020328.547, 50:09:0020328.548, 50:09:0020328.549, 50:09:0020328.550, 50:09:0020328.551, 50:09:0020328.552, 50:09:0020328.553, 50:09:0020328.554, 50:09:0020328.555, 50:09:0020328.556, 50:09:0020328.557, 50:09:0020328.558, 50:09:0020328.559, 50:09:0020328.560, 50:09:0020328.561, 50:09:0020328.562, 50:09:0020328.563, 50:09:0020328.564, 50:09:0020328.565, 50:09:0020328.566, 50:09:0020328.567, 50:09:0020328.568, 50:09:0020328.569, 50:09:0020328.570, 50:09:0020328.571, 50:09:0020328.572, 50:09:0020328.573, 50:09:0020328.574, 50:09:0020328.575, 50:09:0020328.576, 50:09:0020328.577, 50:09:0020328.578, 50:09:0020328.579, 50:09:0020328.580, 50:09:0020328.581, 50:09:0020328.582, 50:09:0020328.583, 50:09:0020328.584, 50:09:0020328.585, 50:09:0020328.586, 50:09:0020328.587, 50:09:0020328.588, 50:09:0020328.589, 50:09:0020328.590, 50:09:0020328.591, 50:09:0020328.592, 50:09:0020328.593, 50:09:0020328.594, 50:09:0020328.595, 50:09:0020328.596, 50:09:0020328.597, 50:09:0020328.598, 50:09:0020328.599, 50:09:0020328.600, 50:09:0020328.601, 50:09:0020328.602, 50:09:0020328.603, 50:09:0020328.604, 50:09:0020328.605, 50:09:0020328.606, 50:09:0020328.607, 50:09:0020328.608, 50:09:0020328.609
		16.2				Номер участка, преобразованного в результате раздела: —
		16.3				Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:09:0020328.46
						Характер сведений государственного кадастра недвижимости

Начальник Балашихинского отдела (подпись и печать)

С. А. Климова (подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/38-671327

КЛ.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328.444	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
	16.4 (статус земли о земельном участке): —				

Начальник Балашихинского отдела (подпись и печать)

С. А. Климова (подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/38-671377

КП.3

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-444		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
Сведения о частях земельного участка и обременениях						
4	Номер п/п	Учетный номер участка	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4	5	
	1	—	всех	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЗЦФ недвижимости "Сельскохозяйственный"	

Начальник Калининского отдела
(подпись/подпись)

М.П.
(подпись)

О. А. Камкина
(подпись/подпись)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование при кадастровом учете)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"26" июня 2014 г. № МО-14/38-95982

КП.1

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-458		2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50-09-0020328					
Общие сведения						
5	Предшущие номера: 50-09-0020328-46		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
7	—					
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково					
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства					
11	Площадь: 1452 кв. м					
12	Кадастровая стоимость (руб.): 3407626,2					
Сведения о правах:						
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ		
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—		
14	Особые отметки: —					
15	Сведения о природных объектах: —					
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2			

Начальник Калининского отдела
(подпись/подпись)

М.П.
(подпись)

ГОРДИНКО В. Д.
О. А. Камкина
(подпись/подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"26" июня 2014 г. № МЮ-14/28-059582

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:458	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5		
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:09:0020328:413, 50:09:0020328:414, 50:09:0020328:415, 50:09:0020328:416, 50:09:0020328:417, 50:09:0020328:418, 50:09:0020328:419, 50:09:0020328:420, 50:09:0020328:421, 50:09:0020328:422, 50:09:0020328:423, 50:09:0020328:424, 50:09:0020328:425, 50:09:0020328:426, 50:09:0020328:427, 50:09:0020328:428, 50:09:0020328:429, 50:09:0020328:430, 50:09:0020328:431, 50:09:0020328:432, 50:09:0020328:433, 50:09:0020328:434, 50:09:0020328:435, 50:09:0020328:436, 50:09:0020328:437, 50:09:0020328:438, 50:09:0020328:439, 50:09:0020328:440, 50:09:0020328:441, 50:09:0020328:442, 50:09:0020328:443, 50:09:0020328:444, 50:09:0020328:445, 50:09:0020328:446, 50:09:0020328:447, 50:09:0020328:448, 50:09:0020328:449, 50:09:0020328:450, 50:09:0020328:451, 50:09:0020328:452, 50:09:0020328:453, 50:09:0020328:454, 50:09:0020328:455, 50:09:0020328:456, 50:09:0020328:457, 50:09:0020328:458, 50:09:0020328:459, 50:09:0020328:460, 50:09:0020328:461, 50:09:0020328:462, 50:09:0020328:463, 50:09:0020328:464, 50:09:0020328:465, 50:09:0020328:466, 50:09:0020328:467, 50:09:0020328:468, 50:09:0020328:469, 50:09:0020328:470, 50:09:0020328:471, 50:09:0020328:472, 50:09:0020328:473, 50:09:0020328:474, 50:09:0020328:475, 50:09:0020328:476, 50:09:0020328:477, 50:09:0020328:478, 50:09:0020328:479, 50:09:0020328:480, 50:09:0020328:481, 50:09:0020328:482, 50:09:0020328:483, 50:09:0020328:484, 50:09:0020328:485, 50:09:0020328:486, 50:09:0020328:487, 50:09:0020328:488, 50:09:0020328:489, 50:09:0020328:490, 50:09:0020328:491, 50:09:0020328:492, 50:09:0020328:493, 50:09:0020328:494, 50:09:0020328:495, 50:09:0020328:496, 50:09:0020328:497, 50:09:0020328:498, 50:09:0020328:499, 50:09:0020328:500, 50:09:0020328:501, 50:09:0020328:502, 50:09:0020328:503, 50:09:0020328:504, 50:09:0020328:505, 50:09:0020328:506, 50:09:0020328:507, 50:09:0020328:508, 50:09:0020328:509, 50:09:0020328:510, 50:09:0020328:511, 50:09:0020328:512, 50:09:0020328:513, 50:09:0020328:514, 50:09:0020328:515, 50:09:0020328:516, 50:09:0020328:517, 50:09:0020328:518, 50:09:0020328:519, 50:09:0020328:520, 50:09:0020328:521, 50:09:0020328:522, 50:09:0020328:523, 50:09:0020328:524, 50:09:0020328:525, 50:09:0020328:526, 50:09:0020328:527, 50:09:0020328:528, 50:09:0020328:529, 50:09:0020328:530, 50:09:0020328:531, 50:09:0020328:532, 50:09:0020328:533, 50:09:0020328:534, 50:09:0020328:535, 50:09:0020328:536, 50:09:0020328:537, 50:09:0020328:538, 50:09:0020328:539, 50:09:0020328:540, 50:09:0020328:541, 50:09:0020328:542, 50:09:0020328:543, 50:09:0020328:544, 50:09:0020328:545, 50:09:0020328:546, 50:09:0020328:547, 50:09:0020328:548, 50:09:0020328:549, 50:09:0020328:550, 50:09:0020328:551, 50:09:0020328:552, 50:09:0020328:553, 50:09:0020328:554, 50:09:0020328:555, 50:09:0020328:556, 50:09:0020328:557, 50:09:0020328:558, 50:09:0020328:559, 50:09:0020328:560, 50:09:0020328:561, 50:09:0020328:562, 50:09:0020328:563, 50:09:0020328:564, 50:09:0020328:565, 50:09:0020328:566, 50:09:0020328:567, 50:09:0020328:568, 50:09:0020328:569, 50:09:0020328:570, 50:09:0020328:571, 50:09:0020328:572, 50:09:0020328:573, 50:09:0020328:574, 50:09:0020328:575, 50:09:0020328:576, 50:09:0020328:577, 50:09:0020328:578, 50:09:0020328:579, 50:09:0020328:580, 50:09:0020328:581, 50:09:0020328:582, 50:09:0020328:583, 50:09:0020328:584, 50:09:0020328:585, 50:09:0020328:586, 50:09:0020328:587, 50:09:0020328:588, 50:09:0020328:589, 50:09:0020328:590, 50:09:0020328:591, 50:09:0020328:592, 50:09:0020328:593, 50:09:0020328:594, 50:09:0020328:595, 50:09:0020328:596, 50:09:0020328:597, 50:09:0020328:598, 50:09:0020328:599, 50:09:0020328:600, 50:09:0020328:601, 50:09:0020328:602, 50:09:0020328:603, 50:09:0020328:604, 50:09:0020328:605, 50:09:0020328:606, 50:09:0020328:607, 50:09:0020328:608, 50:09:0020328:609				
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выкупа: —				
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:09:0020328:46				
		Характер сведений государственного кадастра недвижимости					

Начальник Балашихинского отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

ГОРДЕНКО Н.Д.
О.А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"26" июня 2014 г. № МЮ-14/28-059582

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:458	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
	16.4	(статус выкуп о земельном участке): —			

Начальник Балашихинского отдела
(подпись)

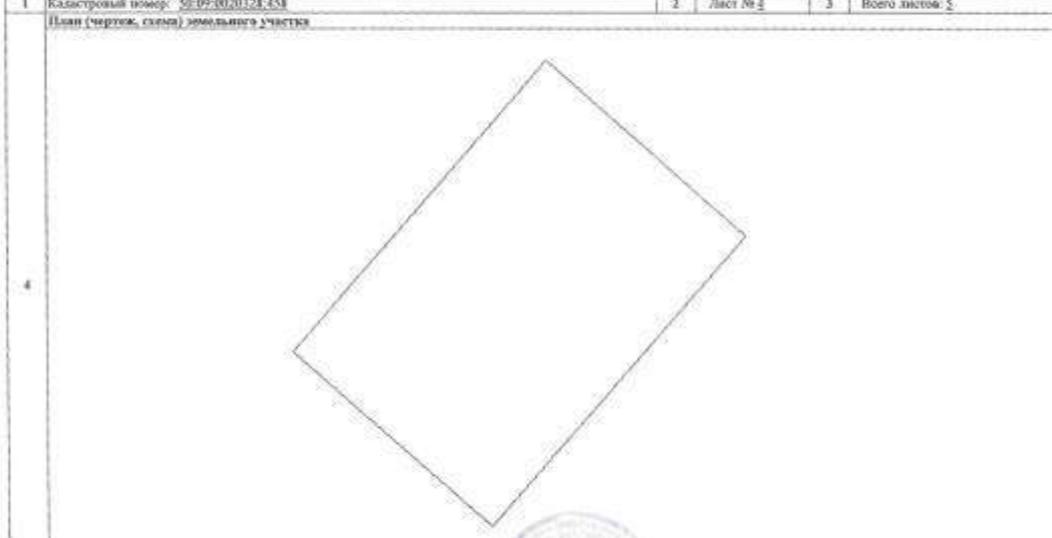
М.П.

(подпись)

О.А. Климова
ГОРДЕНКО Н.Д.
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "26" июня 2014 г. № МО-14/3В-055582

КП.2

1	Кадастровый номер: 50-09-0020128-458 (Или (чертеж, план) земельного участка)	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5	
						
4	Масштаб 1:500				Условные знаки: —	

Национальный кадастровый отдел
 (информационная поддержка)



ГОРДЕНКО В.Д. Елизаров
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "26" июня 2014 г. № МО-14/3В-055582

КП.3

1	Кадастровый номер: 50-09-0020128-458			2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер части	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	—	весь	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Лесот. Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"		

Национальный кадастровый отдел
 (информационная поддержка)



ГОРДЕНКО В.Д. Елизаров
 (подпись, фамилия)

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Регистра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.1
№95 от 2014 г. № МО-14/30-671920

1	Кадастровый номер: 50.09.0020328.448	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50.09.0020328				
Общие сведения					
5	Предшлющие номера: 50.09.0020328.46	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
7	—				
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пошеховское, д. Овсянниково				
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства				
11	Площадь: 1286+-25 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 3011049.1				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель: Закрывающийся паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Вид права: Общая долевая собственность	Особые отметки: —	Документ: —	
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2		

Иванов И.И.
(подпись, должность)



О.А. Климова
(подпись, фамилия)

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Регистра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.1
№95 от 2014 г. № МО-14/30-671920

1	Кадастровый номер: 50.09.0020328.448	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50.09.0020328.413, 50.09.0020328.414, 50.09.0020328.415, 50.09.0020328.416, 50.09.0020328.417, 50.09.0020328.418, 50.09.0020328.419, 50.09.0020328.420, 50.09.0020328.421, 50.09.0020328.422, 50.09.0020328.423, 50.09.0020328.424, 50.09.0020328.425, 50.09.0020328.426, 50.09.0020328.427, 50.09.0020328.428, 50.09.0020328.429, 50.09.0020328.430, 50.09.0020328.431, 50.09.0020328.432, 50.09.0020328.433, 50.09.0020328.434, 50.09.0020328.435, 50.09.0020328.436, 50.09.0020328.437, 50.09.0020328.438, 50.09.0020328.439, 50.09.0020328.440, 50.09.0020328.441, 50.09.0020328.442, 50.09.0020328.443, 50.09.0020328.444, 50.09.0020328.445, 50.09.0020328.446, 50.09.0020328.447, 50.09.0020328.448, 50.09.0020328.449, 50.09.0020328.450, 50.09.0020328.451, 50.09.0020328.452, 50.09.0020328.453, 50.09.0020328.454, 50.09.0020328.455, 50.09.0020328.456, 50.09.0020328.457, 50.09.0020328.458, 50.09.0020328.459, 50.09.0020328.460, 50.09.0020328.461, 50.09.0020328.462, 50.09.0020328.463, 50.09.0020328.464, 50.09.0020328.465, 50.09.0020328.466, 50.09.0020328.467, 50.09.0020328.468, 50.09.0020328.469, 50.09.0020328.470, 50.09.0020328.471, 50.09.0020328.472, 50.09.0020328.473, 50.09.0020328.474, 50.09.0020328.475, 50.09.0020328.476, 50.09.0020328.477, 50.09.0020328.478, 50.09.0020328.479, 50.09.0020328.480, 50.09.0020328.481, 50.09.0020328.482, 50.09.0020328.483, 50.09.0020328.484, 50.09.0020328.485, 50.09.0020328.486, 50.09.0020328.487, 50.09.0020328.488, 50.09.0020328.489, 50.09.0020328.490, 50.09.0020328.491, 50.09.0020328.492, 50.09.0020328.493, 50.09.0020328.494, 50.09.0020328.495, 50.09.0020328.496, 50.09.0020328.497, 50.09.0020328.498, 50.09.0020328.499, 50.09.0020328.500, 50.09.0020328.501, 50.09.0020328.502, 50.09.0020328.503, 50.09.0020328.504, 50.09.0020328.505, 50.09.0020328.506, 50.09.0020328.507, 50.09.0020328.508, 50.09.0020328.509, 50.09.0020328.510, 50.09.0020328.511, 50.09.0020328.512, 50.09.0020328.513, 50.09.0020328.514, 50.09.0020328.515, 50.09.0020328.516, 50.09.0020328.517, 50.09.0020328.518, 50.09.0020328.519, 50.09.0020328.520, 50.09.0020328.521, 50.09.0020328.522, 50.09.0020328.523, 50.09.0020328.524, 50.09.0020328.525, 50.09.0020328.526, 50.09.0020328.527, 50.09.0020328.528, 50.09.0020328.529, 50.09.0020328.530, 50.09.0020328.531, 50.09.0020328.532, 50.09.0020328.533, 50.09.0020328.534, 50.09.0020328.535, 50.09.0020328.536, 50.09.0020328.537, 50.09.0020328.538, 50.09.0020328.539, 50.09.0020328.540, 50.09.0020328.541, 50.09.0020328.542, 50.09.0020328.543, 50.09.0020328.544, 50.09.0020328.545, 50.09.0020328.546, 50.09.0020328.547, 50.09.0020328.548, 50.09.0020328.549, 50.09.0020328.550, 50.09.0020328.551, 50.09.0020328.552, 50.09.0020328.553, 50.09.0020328.554, 50.09.0020328.555, 50.09.0020328.556, 50.09.0020328.557, 50.09.0020328.558, 50.09.0020328.559, 50.09.0020328.560, 50.09.0020328.561, 50.09.0020328.562, 50.09.0020328.563, 50.09.0020328.564, 50.09.0020328.565, 50.09.0020328.566, 50.09.0020328.567, 50.09.0020328.568, 50.09.0020328.569, 50.09.0020328.570, 50.09.0020328.571, 50.09.0020328.572, 50.09.0020328.573, 50.09.0020328.574, 50.09.0020328.575, 50.09.0020328.576, 50.09.0020328.577, 50.09.0020328.578, 50.09.0020328.579, 50.09.0020328.580, 50.09.0020328.581, 50.09.0020328.582, 50.09.0020328.583, 50.09.0020328.584, 50.09.0020328.585, 50.09.0020328.586, 50.09.0020328.587, 50.09.0020328.588, 50.09.0020328.589, 50.09.0020328.590, 50.09.0020328.591, 50.09.0020328.592, 50.09.0020328.593, 50.09.0020328.594, 50.09.0020328.595, 50.09.0020328.596, 50.09.0020328.597, 50.09.0020328.598, 50.09.0020328.599, 50.09.0020328.600, 50.09.0020328.601, 50.09.0020328.602, 50.09.0020328.603, 50.09.0020328.604, 50.09.0020328.605, 50.09.0020328.606, 50.09.0020328.607, 50.09.0020328.608, 50.09.0020328.609		
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела.				
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50.09.0020328.46				
Характер сведений государственного кадастра недвижимости					

Иванов И.И.
(подпись, должность)



О.А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/38-671920

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328.448	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
16.4 (статус записи о земельном участке): —					

Начальник Балашихинского отдела
(инициалы, фамилия)

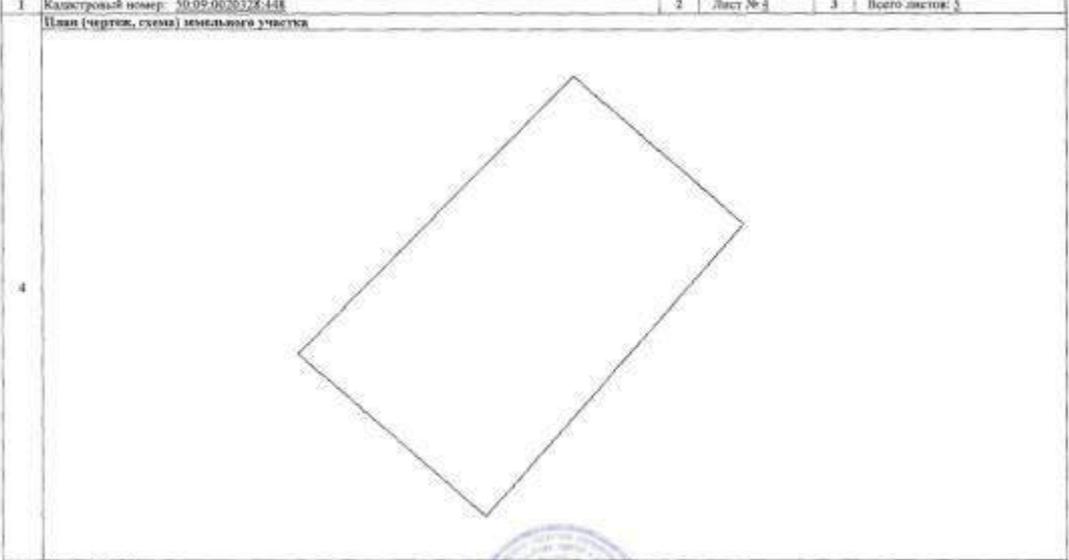

М.П.

О. А. Климова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/38-671920

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328.448	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					



4

5 Масштаб 1:500

Условные знаки: —

Начальник Балашихинского отдела
(инициалы, фамилия)


М.П.

О. А. Климова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/38-671928

КВ.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:448			2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	—	вся	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Эстейт Менеджмент" Д.У. ЗИФФ недвижимости "Сельскохозяйственный"		

Начальник Балашихинского отдела
(инспектор по делопроизводству)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, фамилия)Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" мая 2014 г. № МО-14/38-678144

КВ.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:447			2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328						
Общие сведения							
5	Предшлющие номера: 50:09:0020328:46			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
7	—						
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овечьинское						
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения						
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства						
11	Площадь: 1256+-25 кв. м						
12	Кадастровая стоимость (руб.): 290706.6						
Сведения о правах:							
13	Привладелец	Вид права	Особые отметки	Документ			
	Закртыи павой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—			
14	Особые отметки: —						
15	Сведения о природных объектах: —						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки			Дополнительные сведения приобретателя на листе № 2			

Начальник Балашихинского отдела
(инспектор по делопроизводству)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" мая 2014 г. № МО-14/38-678144

КП.1

1	2	3	4		
Кадастровый номер:	Лист № 2	Всего листов: 5			
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50-09-0020328-413, 50-09-0020328-414, 50-09-0020328-415, 50-09-0020328-416, 50-09-0020328-417, 50-09-0020328-418, 50-09-0020328-419, 50-09-0020328-420, 50-09-0020328-421, 50-09-0020328-422, 50-09-0020328-423, 50-09-0020328-424, 50-09-0020328-425, 50-09-0020328-426, 50-09-0020328-427, 50-09-0020328-428, 50-09-0020328-429, 50-09-0020328-430, 50-09-0020328-431, 50-09-0020328-432, 50-09-0020328-433, 50-09-0020328-434, 50-09-0020328-435, 50-09-0020328-436, 50-09-0020328-437, 50-09-0020328-438, 50-09-0020328-439, 50-09-0020328-440, 50-09-0020328-441, 50-09-0020328-442, 50-09-0020328-443, 50-09-0020328-444, 50-09-0020328-445, 50-09-0020328-446, 50-09-0020328-447, 50-09-0020328-448, 50-09-0020328-449, 50-09-0020328-450, 50-09-0020328-451, 50-09-0020328-452, 50-09-0020328-453, 50-09-0020328-454, 50-09-0020328-455, 50-09-0020328-456, 50-09-0020328-457, 50-09-0020328-458, 50-09-0020328-459, 50-09-0020328-460, 50-09-0020328-461, 50-09-0020328-462, 50-09-0020328-463, 50-09-0020328-464, 50-09-0020328-465, 50-09-0020328-466, 50-09-0020328-467, 50-09-0020328-468, 50-09-0020328-469, 50-09-0020328-470, 50-09-0020328-471, 50-09-0020328-472, 50-09-0020328-473, 50-09-0020328-474, 50-09-0020328-475, 50-09-0020328-476, 50-09-0020328-477, 50-09-0020328-478, 50-09-0020328-479, 50-09-0020328-480, 50-09-0020328-481, 50-09-0020328-482, 50-09-0020328-483, 50-09-0020328-484, 50-09-0020328-485, 50-09-0020328-486, 50-09-0020328-487, 50-09-0020328-488, 50-09-0020328-489, 50-09-0020328-490, 50-09-0020328-491, 50-09-0020328-492, 50-09-0020328-493, 50-09-0020328-494, 50-09-0020328-495, 50-09-0020328-496, 50-09-0020328-497, 50-09-0020328-498, 50-09-0020328-499, 50-09-0020328-500, 50-09-0020328-501, 50-09-0020328-502, 50-09-0020328-503, 50-09-0020328-504, 50-09-0020328-505, 50-09-0020328-506, 50-09-0020328-507, 50-09-0020328-508, 50-09-0020328-509, 50-09-0020328-510, 50-09-0020328-511, 50-09-0020328-512, 50-09-0020328-513, 50-09-0020328-514, 50-09-0020328-515, 50-09-0020328-516, 50-09-0020328-517, 50-09-0020328-518, 50-09-0020328-519, 50-09-0020328-520, 50-09-0020328-521, 50-09-0020328-522, 50-09-0020328-523, 50-09-0020328-524, 50-09-0020328-525, 50-09-0020328-526, 50-09-0020328-527, 50-09-0020328-528, 50-09-0020328-529, 50-09-0020328-530, 50-09-0020328-531, 50-09-0020328-532, 50-09-0020328-533, 50-09-0020328-534, 50-09-0020328-535, 50-09-0020328-536, 50-09-0020328-537, 50-09-0020328-538, 50-09-0020328-539, 50-09-0020328-540, 50-09-0020328-541, 50-09-0020328-542, 50-09-0020328-543, 50-09-0020328-544, 50-09-0020328-545, 50-09-0020328-546, 50-09-0020328-547, 50-09-0020328-548, 50-09-0020328-549, 50-09-0020328-550, 50-09-0020328-551, 50-09-0020328-552, 50-09-0020328-553, 50-09-0020328-554, 50-09-0020328-555, 50-09-0020328-556, 50-09-0020328-557, 50-09-0020328-558, 50-09-0020328-559, 50-09-0020328-560, 50-09-0020328-561, 50-09-0020328-562, 50-09-0020328-563, 50-09-0020328-564, 50-09-0020328-565, 50-09-0020328-566, 50-09-0020328-567, 50-09-0020328-568, 50-09-0020328-569, 50-09-0020328-570, 50-09-0020328-571, 50-09-0020328-572, 50-09-0020328-573, 50-09-0020328-574, 50-09-0020328-575, 50-09-0020328-576, 50-09-0020328-577, 50-09-0020328-578, 50-09-0020328-579, 50-09-0020328-580, 50-09-0020328-581, 50-09-0020328-582, 50-09-0020328-583, 50-09-0020328-584, 50-09-0020328-585, 50-09-0020328-586, 50-09-0020328-587, 50-09-0020328-588, 50-09-0020328-589, 50-09-0020328-590, 50-09-0020328-591, 50-09-0020328-592, 50-09-0020328-593, 50-09-0020328-594, 50-09-0020328-595, 50-09-0020328-596, 50-09-0020328-597, 50-09-0020328-598, 50-09-0020328-599, 50-09-0020328-600, 50-09-0020328-601, 50-09-0020328-602, 50-09-0020328-603, 50-09-0020328-604, 50-09-0020328-605, 50-09-0020328-606, 50-09-0020328-607, 50-09-0020328-608, 50-09-0020328-609		
			16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела	
			16.3	Номер участка, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50-09-0020328-46	
			Характер сведений государственного кадастра недвижимости		

Начальник Бюджетного отдела
(подпись, должность)



О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" мая 2014 г. № МО-14/38-678144

КП.1

1	2	3	4
Кадастровый номер:	Лист № 3	Всего листов: 5	
16.4	[статус хансы о земельном участке]:		

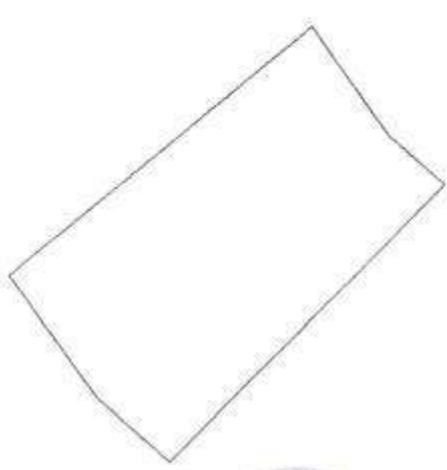
Начальник Бюджетного отдела
(подпись, должность)



О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "06" мая 2014 г. № МС-14/3В-678144

КП.2

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-447	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб: 1:500	Условные знаки: —			

Начальник Башкирского отдела
 (подпись и должность)



О. А. Козыкина
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "06" мая 2014 г. № МС-14/3В-678144

КП.3

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-447	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	2	3	4	5
	1	—	вся	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЛПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"

Начальник Башкирского отдела
 (подпись и должность)



О. А. Козыкина
 (подпись, фамилия)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.1
"05" мая 2014 г. № МС-14/30-671190

1 Кадастровый номер: 50:09:0020328-446	2 Лист № 1	3	4 Всего листов: 5
4 Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328			
Общие сведения			
5 Присвоение номера: 50:09:0020328-46	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012	
8 Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.д. Пещавское, д. Осинниково			
9 Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
10 Разрешенное использование: Для дачного строительства			
11 Площадь: 1321 +/- 25 кв. м			
12 Кадастровая стоимость (руб.): 3104082,55			
Сведения о правах:			
13 Владелец	Вид права	Особые отметки	Документ
Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—
14 Особые отметки: —			
15 Сведения о природных объектах: —			
16 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2	

Начальник Бюро кадастрового учета
(инициалы, фамилия)
О. А. Климова
(инициалы, фамилия)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.1
"05" мая 2014 г. № МС-14/30-671190

1 Кадастровый номер: 50:09:0020328-446	2 Лист № 2	3	4 Всего листов: 5
16.1 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки			
Номера образованных участков: 50:09:0020328-411, 50:09:0020328-414, 50:09:0020328-415, 50:09:0020328-416, 50:09:0020328-417, 50:09:0020328-418, 50:09:0020328-419, 50:09:0020328-420, 50:09:0020328-421, 50:09:0020328-422, 50:09:0020328-423, 50:09:0020328-424, 50:09:0020328-425, 50:09:0020328-426, 50:09:0020328-427, 50:09:0020328-428, 50:09:0020328-429, 50:09:0020328-430, 50:09:0020328-431, 50:09:0020328-432, 50:09:0020328-433, 50:09:0020328-434, 50:09:0020328-435, 50:09:0020328-436, 50:09:0020328-437, 50:09:0020328-438, 50:09:0020328-439, 50:09:0020328-440, 50:09:0020328-441, 50:09:0020328-442, 50:09:0020328-443, 50:09:0020328-444, 50:09:0020328-445, 50:09:0020328-446, 50:09:0020328-447, 50:09:0020328-448, 50:09:0020328-449, 50:09:0020328-450, 50:09:0020328-451, 50:09:0020328-452, 50:09:0020328-453, 50:09:0020328-454, 50:09:0020328-455, 50:09:0020328-456, 50:09:0020328-457, 50:09:0020328-458, 50:09:0020328-459, 50:09:0020328-460, 50:09:0020328-461, 50:09:0020328-462, 50:09:0020328-463, 50:09:0020328-464, 50:09:0020328-465, 50:09:0020328-466, 50:09:0020328-467, 50:09:0020328-468, 50:09:0020328-469, 50:09:0020328-470, 50:09:0020328-471, 50:09:0020328-472, 50:09:0020328-473, 50:09:0020328-474, 50:09:0020328-475, 50:09:0020328-476, 50:09:0020328-477, 50:09:0020328-478, 50:09:0020328-479, 50:09:0020328-480, 50:09:0020328-481, 50:09:0020328-482, 50:09:0020328-483, 50:09:0020328-484, 50:09:0020328-485, 50:09:0020328-486, 50:09:0020328-487, 50:09:0020328-488, 50:09:0020328-489, 50:09:0020328-490, 50:09:0020328-491, 50:09:0020328-492, 50:09:0020328-493, 50:09:0020328-494, 50:09:0020328-495, 50:09:0020328-496, 50:09:0020328-497, 50:09:0020328-498, 50:09:0020328-499, 50:09:0020328-500, 50:09:0020328-501, 50:09:0020328-502, 50:09:0020328-503, 50:09:0020328-504, 50:09:0020328-505, 50:09:0020328-506, 50:09:0020328-507, 50:09:0020328-508, 50:09:0020328-509, 50:09:0020328-510, 50:09:0020328-511, 50:09:0020328-512, 50:09:0020328-513, 50:09:0020328-514, 50:09:0020328-515, 50:09:0020328-516, 50:09:0020328-517, 50:09:0020328-518, 50:09:0020328-519, 50:09:0020328-520, 50:09:0020328-521, 50:09:0020328-522, 50:09:0020328-523, 50:09:0020328-524, 50:09:0020328-525, 50:09:0020328-526, 50:09:0020328-527, 50:09:0020328-528, 50:09:0020328-529, 50:09:0020328-530, 50:09:0020328-531, 50:09:0020328-532, 50:09:0020328-533, 50:09:0020328-534, 50:09:0020328-535, 50:09:0020328-536, 50:09:0020328-537, 50:09:0020328-538, 50:09:0020328-539, 50:09:0020328-540, 50:09:0020328-541, 50:09:0020328-542, 50:09:0020328-543, 50:09:0020328-544, 50:09:0020328-545, 50:09:0020328-546, 50:09:0020328-547, 50:09:0020328-548, 50:09:0020328-549, 50:09:0020328-550, 50:09:0020328-551, 50:09:0020328-552, 50:09:0020328-553, 50:09:0020328-554, 50:09:0020328-555, 50:09:0020328-556, 50:09:0020328-557, 50:09:0020328-558, 50:09:0020328-559, 50:09:0020328-560, 50:09:0020328-561, 50:09:0020328-562, 50:09:0020328-563, 50:09:0020328-564, 50:09:0020328-565, 50:09:0020328-566, 50:09:0020328-567, 50:09:0020328-568, 50:09:0020328-569, 50:09:0020328-570, 50:09:0020328-571, 50:09:0020328-572, 50:09:0020328-573, 50:09:0020328-574, 50:09:0020328-575, 50:09:0020328-576, 50:09:0020328-577, 50:09:0020328-578, 50:09:0020328-579, 50:09:0020328-580, 50:09:0020328-581, 50:09:0020328-582, 50:09:0020328-583, 50:09:0020328-584, 50:09:0020328-585, 50:09:0020328-586, 50:09:0020328-587, 50:09:0020328-588, 50:09:0020328-589, 50:09:0020328-590, 50:09:0020328-591, 50:09:0020328-592, 50:09:0020328-593, 50:09:0020328-594, 50:09:0020328-595, 50:09:0020328-596, 50:09:0020328-597, 50:09:0020328-598, 50:09:0020328-599, 50:09:0020328-600, 50:09:0020328-601, 50:09:0020328-602, 50:09:0020328-603, 50:09:0020328-604, 50:09:0020328-605, 50:09:0020328-606, 50:09:0020328-607, 50:09:0020328-608, 50:09:0020328-609			
16.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
16.3 Номер участка, подлежащий снятию с кадастрового учета: 50:09:0020328-46			
Характер сведений государственного кадастра недвижимости			

Начальник Бюро кадастрового учета
(инициалы, фамилия)
О. А. Климова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-673190

1	Кадастровый номер: 50:09:0030328:046	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
16.4 (статус земли о земельном участке) —					

Начальник Балашихинского отдела
(подпись/подлинная должность)



О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-673190

1	Кадастровый номер: 50:09:0030328:446	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка					



5 Масштаб 1:500

Начальник Балашихинского отдела
(подпись/подлинная должность)



О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-673193

КП.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-435			2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения в части земельного участка в обременении							
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Люд. в пользу которых установлены обременения		
4	1	2	3	4	5		
	1	—	возв.	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"		

Начальник Бюро кадастрового отдела
(подпись, должность)О. А. Климова
(подпись, фамилия)Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-672846

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-435			2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328						
Общие сведения							
5	Прежний номер: 50:09:0020328-46			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
7	—						
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пенцковское, д. Овсянниково						
9	Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения						
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства						
11	Площадь: 1309-1-23 кв. м						
12	Кадастровая стоимость (руб.): 3072026.65						
Сведения о правах							
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ			
13	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—			
14	Особые отметки: —						
15	Сведения о природных объектах: —						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образование земельного участка			Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2			

Начальник Бюро кадастрового отдела
(подпись, должность)О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/38-672846

КП.1

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-435	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5			
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50-09-0020328-413, 50-09-0020328-414, 50-09-0020328-415, 50-09-0020328-416, 50-09-0020328-417, 50-09-0020328-418, 50-09-0020328-419, 50-09-0020328-420, 50-09-0020328-421, 50-09-0020328-422, 50-09-0020328-423, 50-09-0020328-424, 50-09-0020328-425, 50-09-0020328-426, 50-09-0020328-427, 50-09-0020328-428, 50-09-0020328-429, 50-09-0020328-430, 50-09-0020328-431, 50-09-0020328-432, 50-09-0020328-433, 50-09-0020328-434, 50-09-0020328-435, 50-09-0020328-436, 50-09-0020328-437, 50-09-0020328-438, 50-09-0020328-439, 50-09-0020328-440, 50-09-0020328-441, 50-09-0020328-442, 50-09-0020328-443, 50-09-0020328-444, 50-09-0020328-445, 50-09-0020328-446, 50-09-0020328-447, 50-09-0020328-448, 50-09-0020328-449, 50-09-0020328-450, 50-09-0020328-451, 50-09-0020328-452, 50-09-0020328-453, 50-09-0020328-454, 50-09-0020328-455, 50-09-0020328-456, 50-09-0020328-457, 50-09-0020328-458, 50-09-0020328-459, 50-09-0020328-460, 50-09-0020328-461, 50-09-0020328-462, 50-09-0020328-463, 50-09-0020328-464, 50-09-0020328-465, 50-09-0020328-466, 50-09-0020328-467, 50-09-0020328-468, 50-09-0020328-469, 50-09-0020328-470, 50-09-0020328-471, 50-09-0020328-472, 50-09-0020328-473, 50-09-0020328-474, 50-09-0020328-475, 50-09-0020328-476, 50-09-0020328-477, 50-09-0020328-478, 50-09-0020328-479, 50-09-0020328-480, 50-09-0020328-481, 50-09-0020328-482, 50-09-0020328-483, 50-09-0020328-484, 50-09-0020328-485, 50-09-0020328-486, 50-09-0020328-487, 50-09-0020328-488, 50-09-0020328-489, 50-09-0020328-490, 50-09-0020328-491, 50-09-0020328-492, 50-09-0020328-493, 50-09-0020328-494, 50-09-0020328-495, 50-09-0020328-496, 50-09-0020328-497, 50-09-0020328-498, 50-09-0020328-499, 50-09-0020328-500, 50-09-0020328-501, 50-09-0020328-502, 50-09-0020328-503, 50-09-0020328-504, 50-09-0020328-505, 50-09-0020328-506, 50-09-0020328-507, 50-09-0020328-508, 50-09-0020328-509, 50-09-0020328-510, 50-09-0020328-511, 50-09-0020328-512, 50-09-0020328-513, 50-09-0020328-514, 50-09-0020328-515, 50-09-0020328-516, 50-09-0020328-517, 50-09-0020328-518, 50-09-0020328-519, 50-09-0020328-520, 50-09-0020328-521, 50-09-0020328-522, 50-09-0020328-523, 50-09-0020328-524, 50-09-0020328-525, 50-09-0020328-526, 50-09-0020328-527, 50-09-0020328-528, 50-09-0020328-529, 50-09-0020328-530, 50-09-0020328-531, 50-09-0020328-532, 50-09-0020328-533, 50-09-0020328-534, 50-09-0020328-535, 50-09-0020328-536, 50-09-0020328-537, 50-09-0020328-538, 50-09-0020328-539, 50-09-0020328-540, 50-09-0020328-541, 50-09-0020328-542, 50-09-0020328-543, 50-09-0020328-544, 50-09-0020328-545, 50-09-0020328-546, 50-09-0020328-547, 50-09-0020328-548, 50-09-0020328-549, 50-09-0020328-550, 50-09-0020328-551, 50-09-0020328-552, 50-09-0020328-553, 50-09-0020328-554, 50-09-0020328-555, 50-09-0020328-556, 50-09-0020328-557, 50-09-0020328-558, 50-09-0020328-559, 50-09-0020328-560, 50-09-0020328-561, 50-09-0020328-562, 50-09-0020328-563, 50-09-0020328-564, 50-09-0020328-565, 50-09-0020328-566, 50-09-0020328-567, 50-09-0020328-568, 50-09-0020328-569, 50-09-0020328-570, 50-09-0020328-571, 50-09-0020328-572, 50-09-0020328-573, 50-09-0020328-574, 50-09-0020328-575, 50-09-0020328-576, 50-09-0020328-577, 50-09-0020328-578, 50-09-0020328-579, 50-09-0020328-580, 50-09-0020328-581, 50-09-0020328-582, 50-09-0020328-583, 50-09-0020328-584, 50-09-0020328-585, 50-09-0020328-586, 50-09-0020328-587, 50-09-0020328-588, 50-09-0020328-589, 50-09-0020328-590, 50-09-0020328-591, 50-09-0020328-592, 50-09-0020328-593, 50-09-0020328-594, 50-09-0020328-595, 50-09-0020328-596, 50-09-0020328-597, 50-09-0020328-598, 50-09-0020328-599, 50-09-0020328-600, 50-09-0020328-601, 50-09-0020328-602, 50-09-0020328-603, 50-09-0020328-604, 50-09-0020328-605, 50-09-0020328-606, 50-09-0020328-607, 50-09-0020328-608, 50-09-0020328-609					
			16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
			16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50-09-0020328-46				
			16.4 Характер сведений государственного кадастра недвижимости					

Начальник Бюро кадастрового отдела
(подпись и должность)



О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/38-672846

КП.1

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-435	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
	16.4 (сведения в отношении земельного участка): —				

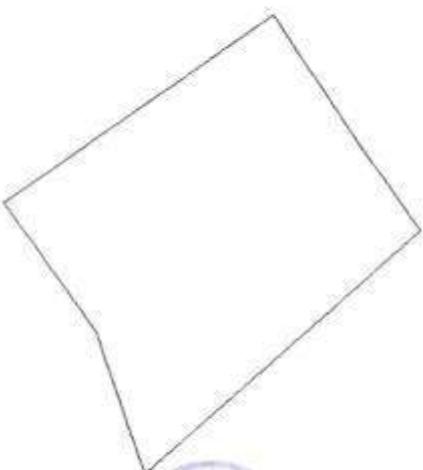
Начальник Бюро кадастрового отдела
(подпись и должность)



О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-672846

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-435	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
Имя (чертеж, план) земельного участка					
					
5 Масштаб 1:500					

Установил знак: —

Немаловажная Балашовского отдела
 (подпись/подпись)

М.П. (подпись)

О. А. Климова
 (подпись, фотокарт)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 "05" мая 2014 г. № МО-14/ЗВ-672846

КП.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-435				2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях								
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	1	—	весь	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Энерст-Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"			

Установил знак: —

Немаловажная Балашовского отдела
 (подпись/подпись)

М.П. (подпись)

О. А. Климова
 (подпись, фотокарт)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№06 от 2014 г. № МО-14/ЗВ-678219 КП.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-414	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328				
Общие сведения					
5	Предшествующие номера: 50:09:0020328-46	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
7	—				
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пенковское, д. Овчининское				
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства				
11	Площадь: 1786 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 4191474.1				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закранный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—	
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2		

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№06 от 2014 г. № МО-14/ЗВ-678219 КП.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-414	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:09:0020328-413, 50:09:0020328-414, 50:09:0020328-415, 50:09:0020328-416, 50:09:0020328-417, 50:09:0020328-418, 50:09:0020328-419, 50:09:0020328-420, 50:09:0020328-421, 50:09:0020328-422, 50:09:0020328-423, 50:09:0020328-424, 50:09:0020328-425, 50:09:0020328-426, 50:09:0020328-427, 50:09:0020328-428, 50:09:0020328-429, 50:09:0020328-430, 50:09:0020328-431, 50:09:0020328-432, 50:09:0020328-433, 50:09:0020328-434, 50:09:0020328-435, 50:09:0020328-436, 50:09:0020328-437, 50:09:0020328-438, 50:09:0020328-439, 50:09:0020328-440, 50:09:0020328-441, 50:09:0020328-442, 50:09:0020328-443, 50:09:0020328-444, 50:09:0020328-445, 50:09:0020328-446, 50:09:0020328-447, 50:09:0020328-448, 50:09:0020328-449, 50:09:0020328-450, 50:09:0020328-451, 50:09:0020328-452, 50:09:0020328-453, 50:09:0020328-454, 50:09:0020328-455, 50:09:0020328-456, 50:09:0020328-457, 50:09:0020328-458, 50:09:0020328-459, 50:09:0020328-460, 50:09:0020328-461, 50:09:0020328-462, 50:09:0020328-463, 50:09:0020328-464, 50:09:0020328-465, 50:09:0020328-466, 50:09:0020328-467, 50:09:0020328-468, 50:09:0020328-469, 50:09:0020328-470, 50:09:0020328-471, 50:09:0020328-472, 50:09:0020328-473, 50:09:0020328-474, 50:09:0020328-475, 50:09:0020328-476, 50:09:0020328-477, 50:09:0020328-478, 50:09:0020328-479, 50:09:0020328-480, 50:09:0020328-481, 50:09:0020328-482, 50:09:0020328-483, 50:09:0020328-484, 50:09:0020328-485, 50:09:0020328-486, 50:09:0020328-487, 50:09:0020328-488, 50:09:0020328-489, 50:09:0020328-490, 50:09:0020328-491, 50:09:0020328-492, 50:09:0020328-493, 50:09:0020328-494, 50:09:0020328-495, 50:09:0020328-496, 50:09:0020328-497, 50:09:0020328-498, 50:09:0020328-499, 50:09:0020328-500, 50:09:0020328-501, 50:09:0020328-502, 50:09:0020328-503, 50:09:0020328-504, 50:09:0020328-505, 50:09:0020328-506, 50:09:0020328-507, 50:09:0020328-508, 50:09:0020328-509, 50:09:0020328-510, 50:09:0020328-511, 50:09:0020328-512, 50:09:0020328-513, 50:09:0020328-514, 50:09:0020328-515, 50:09:0020328-516, 50:09:0020328-517, 50:09:0020328-518, 50:09:0020328-519, 50:09:0020328-520, 50:09:0020328-521, 50:09:0020328-522, 50:09:0020328-523, 50:09:0020328-524, 50:09:0020328-525, 50:09:0020328-526, 50:09:0020328-527, 50:09:0020328-528, 50:09:0020328-529, 50:09:0020328-530, 50:09:0020328-531, 50:09:0020328-532, 50:09:0020328-533, 50:09:0020328-534, 50:09:0020328-535, 50:09:0020328-536, 50:09:0020328-537, 50:09:0020328-538, 50:09:0020328-539, 50:09:0020328-540, 50:09:0020328-541, 50:09:0020328-542, 50:09:0020328-543, 50:09:0020328-544, 50:09:0020328-545, 50:09:0020328-546, 50:09:0020328-547, 50:09:0020328-548, 50:09:0020328-549, 50:09:0020328-550, 50:09:0020328-551, 50:09:0020328-552, 50:09:0020328-553, 50:09:0020328-554, 50:09:0020328-555, 50:09:0020328-556, 50:09:0020328-557, 50:09:0020328-558, 50:09:0020328-559, 50:09:0020328-560, 50:09:0020328-561, 50:09:0020328-562, 50:09:0020328-563, 50:09:0020328-564, 50:09:0020328-565, 50:09:0020328-566, 50:09:0020328-567, 50:09:0020328-568, 50:09:0020328-569, 50:09:0020328-570, 50:09:0020328-571, 50:09:0020328-572, 50:09:0020328-573, 50:09:0020328-574, 50:09:0020328-575, 50:09:0020328-576, 50:09:0020328-577, 50:09:0020328-578, 50:09:0020328-579, 50:09:0020328-580, 50:09:0020328-581, 50:09:0020328-582, 50:09:0020328-583, 50:09:0020328-584, 50:09:0020328-585, 50:09:0020328-586, 50:09:0020328-587, 50:09:0020328-588, 50:09:0020328-589, 50:09:0020328-590, 50:09:0020328-591, 50:09:0020328-592, 50:09:0020328-593, 50:09:0020328-594, 50:09:0020328-595, 50:09:0020328-596, 50:09:0020328-597, 50:09:0020328-598, 50:09:0020328-599, 50:09:0020328-600, 50:09:0020328-601, 50:09:0020328-602, 50:09:0020328-603, 50:09:0020328-604, 50:09:0020328-605, 50:09:0020328-606, 50:09:0020328-607, 50:09:0020328-608, 50:09:0020328-609		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
16.3	Номера участков, поданных согласно с кадастровому учету: 50:09:0020328-46				
Характер сведений государственного кадастра недвижимости					

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.1
№06 от 2014 г. № МО-14/ЗВ-678219

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-414	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
14.4 (статус земли о земельном участке): —					

Начальник Басовицкого отдела
(подпись/подпись)



О. А. Елизарова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КП.2
№06 от 2014 г. № МО-14/ЗВ-678219

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-414	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					



Начальник Басовицкого отдела
(подпись/подпись)



О. А. Климкина
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

"06" мая 2014 г. № МД-14/3В-678219

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-414			2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (кв.м)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
4	1	2	3	4	5		
	1.	—	весь	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Эстейт Менеджмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"		

Начальник Балашихинского отдела
(инициалы, должность)

М.П.

О. А. Козманна
(инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование филиала кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

"05" мая 2014 г. № МД-14/3В-671608

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-453			2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328						
Общие сведения							
5	Председатель номера: 50:09:0020328-46			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
7	—						
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Освининово						
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения						
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства						
11	Площадь: 1822 +/-30 кв. м						
12	Кадастровая стоимость (руб.): 4275960,7						
Сведения о правах:							
13	Привладелец	Вид права	Сособные отметки	Документ			
	Закрывать павшей инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—	—			
14	Сособные отметки: —						
15	Сведения о природных объектах: —						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки			Дополнительные сведения прилагаются на листе № 2			

Начальник Балашихинского отдела
(инициалы, должность)

М.П.

О. А. Козманна
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 05 июля 2014 г. № МО-14/ЗВ-671608

КЛ.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:453	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5	
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1				Номера образованных участков: 50:09:0020328:413, 50:09:0020328:414, 50:09:0020328:415, 50:09:0020328:416, 50:09:0020328:417, 50:09:0020328:418, 50:09:0020328:419, 50:09:0020328:420, 50:09:0020328:421, 50:09:0020328:422, 50:09:0020328:423, 50:09:0020328:424, 50:09:0020328:425, 50:09:0020328:426, 50:09:0020328:427, 50:09:0020328:428, 50:09:0020328:429, 50:09:0020328:430, 50:09:0020328:431, 50:09:0020328:432, 50:09:0020328:433, 50:09:0020328:434, 50:09:0020328:435, 50:09:0020328:436, 50:09:0020328:437, 50:09:0020328:438, 50:09:0020328:439, 50:09:0020328:440, 50:09:0020328:441, 50:09:0020328:442, 50:09:0020328:443, 50:09:0020328:444, 50:09:0020328:445, 50:09:0020328:446, 50:09:0020328:447, 50:09:0020328:448, 50:09:0020328:449, 50:09:0020328:450, 50:09:0020328:451, 50:09:0020328:452, 50:09:0020328:453, 50:09:0020328:454, 50:09:0020328:455, 50:09:0020328:456, 50:09:0020328:457, 50:09:0020328:458, 50:09:0020328:459, 50:09:0020328:460, 50:09:0020328:461, 50:09:0020328:462, 50:09:0020328:463, 50:09:0020328:464, 50:09:0020328:465, 50:09:0020328:466, 50:09:0020328:467, 50:09:0020328:468, 50:09:0020328:469, 50:09:0020328:470, 50:09:0020328:471, 50:09:0020328:472, 50:09:0020328:473, 50:09:0020328:474, 50:09:0020328:475, 50:09:0020328:476, 50:09:0020328:477, 50:09:0020328:478, 50:09:0020328:479, 50:09:0020328:480, 50:09:0020328:481, 50:09:0020328:482, 50:09:0020328:483, 50:09:0020328:484, 50:09:0020328:485, 50:09:0020328:486, 50:09:0020328:487, 50:09:0020328:488, 50:09:0020328:489, 50:09:0020328:490, 50:09:0020328:491, 50:09:0020328:492, 50:09:0020328:493, 50:09:0020328:494, 50:09:0020328:495, 50:09:0020328:496, 50:09:0020328:497, 50:09:0020328:498, 50:09:0020328:499, 50:09:0020328:500, 50:09:0020328:501, 50:09:0020328:502, 50:09:0020328:503, 50:09:0020328:504, 50:09:0020328:505, 50:09:0020328:506, 50:09:0020328:507, 50:09:0020328:508, 50:09:0020328:509, 50:09:0020328:510, 50:09:0020328:511, 50:09:0020328:512, 50:09:0020328:513, 50:09:0020328:514, 50:09:0020328:515, 50:09:0020328:516, 50:09:0020328:517, 50:09:0020328:518, 50:09:0020328:519, 50:09:0020328:520, 50:09:0020328:521, 50:09:0020328:522, 50:09:0020328:523, 50:09:0020328:524, 50:09:0020328:525, 50:09:0020328:526, 50:09:0020328:527, 50:09:0020328:528, 50:09:0020328:529, 50:09:0020328:530, 50:09:0020328:531, 50:09:0020328:532, 50:09:0020328:533, 50:09:0020328:534, 50:09:0020328:535, 50:09:0020328:536, 50:09:0020328:537, 50:09:0020328:538, 50:09:0020328:539, 50:09:0020328:540, 50:09:0020328:541, 50:09:0020328:542, 50:09:0020328:543, 50:09:0020328:544, 50:09:0020328:545, 50:09:0020328:546, 50:09:0020328:547, 50:09:0020328:548, 50:09:0020328:549, 50:09:0020328:550, 50:09:0020328:551, 50:09:0020328:552, 50:09:0020328:553, 50:09:0020328:554, 50:09:0020328:555, 50:09:0020328:556, 50:09:0020328:557, 50:09:0020328:558, 50:09:0020328:559, 50:09:0020328:560, 50:09:0020328:561, 50:09:0020328:562, 50:09:0020328:563, 50:09:0020328:564, 50:09:0020328:565, 50:09:0020328:566, 50:09:0020328:567, 50:09:0020328:568, 50:09:0020328:569, 50:09:0020328:570, 50:09:0020328:571, 50:09:0020328:572, 50:09:0020328:573, 50:09:0020328:574, 50:09:0020328:575, 50:09:0020328:576, 50:09:0020328:577, 50:09:0020328:578, 50:09:0020328:579, 50:09:0020328:580, 50:09:0020328:581, 50:09:0020328:582, 50:09:0020328:583, 50:09:0020328:584, 50:09:0020328:585, 50:09:0020328:586, 50:09:0020328:587, 50:09:0020328:588, 50:09:0020328:589, 50:09:0020328:590, 50:09:0020328:591, 50:09:0020328:592, 50:09:0020328:593, 50:09:0020328:594, 50:09:0020328:595, 50:09:0020328:596, 50:09:0020328:597, 50:09:0020328:598, 50:09:0020328:599, 50:09:0020328:600, 50:09:0020328:601, 50:09:0020328:602, 50:09:0020328:603, 50:09:0020328:604, 50:09:0020328:605, 50:09:0020328:606, 50:09:0020328:607, 50:09:0020328:608, 50:09:0020328:609
		16.2				Номер участка, преобразованного в результате выдела: —
		16.3				Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:09:0020328:46
						Характер сведений государственного кадастра недвижимости: —

Начальник Балашихинского отдела
(подпись и должность)


М.П. (подпись)

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 05 июля 2014 г. № МО-14/ЗВ-671608

КЛ.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328:453	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
	16.4	(статус заявки о земельном участке): —			

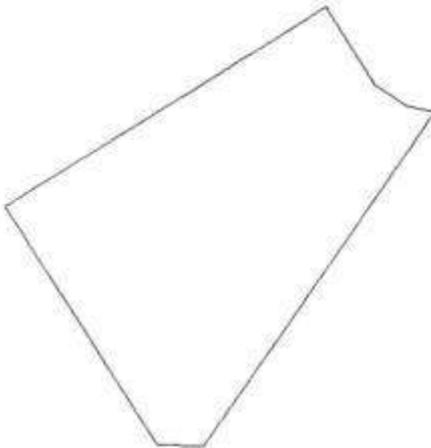
Начальник Балашихинского отдела
(подпись и должность)


М.П. (подпись)

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-671608

КВ.2

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328.453	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:600	Условные знаки: —			

Начальник Батальонского отдела
(подпись, должность)



О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/3В-671608

КВ.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328.453	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
	1	—	век	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест "Эсет Менеджмент" Л.У. ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"

Начальник Батальонского отдела
(подпись, должность)



О. А. Климова
(подпись, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральное кадастровое агентство Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"07" мая 2015 г. № МО-15/38-844899

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-770	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50-09-0020328				
5	Предшествующие номера: 50-09-0020328-548, 50-09-0020328-556	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.05.2015		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково				
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
11	Разрешенное использование: Для личного строительства				
12	Площадь: 0,33 +/- 18 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 1624512,21 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50-09-0020328-764, 50-09-0020328-769				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50-09-0020328-548, 50-09-0020328-556				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 08.05.2020.				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Васильева Елена Сергеевна, 77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25), 20.04.2015 г.				

Начальник Кадастрового отдела (полное наименование должности)	О. А. Ермакова (подпись, фамилия)
--	--------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

"07" мая 2015 г. № МО-15/38-844899

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-770	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				

50.09.2.46

5	Масштаб: 1:300	Условные знаки: —
---	----------------	-------------------

Начальник Кадастрового отдела (полное наименование должности)	О. А. Ермакова (подпись, фамилия)
--	--------------------------------------

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

*03 декабря 2015 г. № МСХ-15/38-2473601

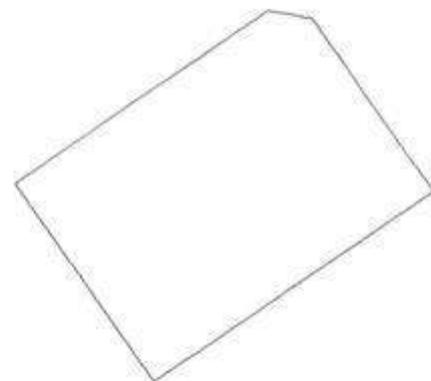
1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-837	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 50-09-0020328				
5	Предшлющие номера: 50-09-0020328-445	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.12.2015		
7					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Солнечногорский район, с/п. Подковское, д. Овсянниково				
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
11	Разрешенное использование: Для дачного строительства				
12	Площадь: 728 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 1864317,36 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50-09-0020328-838, 50-09-0020328-839				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50-09-0020328-445				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 02.12.2020.				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Васильев Елена Сергеевна, 77-10-29, ООО "Бизнес-аргент", 18.11.2015 г.				

Начальник Кадастрового отдела (полное наименование должности)	 (подпись) М.П.	О. А. Казина (подпись, фамилия)
--	--	------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

*03 декабря 2015 г. № МСХ-15/38-2473601

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-837	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:400				

Начальник Кадастрового отдела (полное наименование должности)	 (подпись) М.П.	О. А. Казина (подпись, фамилия)
--	--	------------------------------------

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

№03 декабря 2015 г. № МО-15/30-2473603

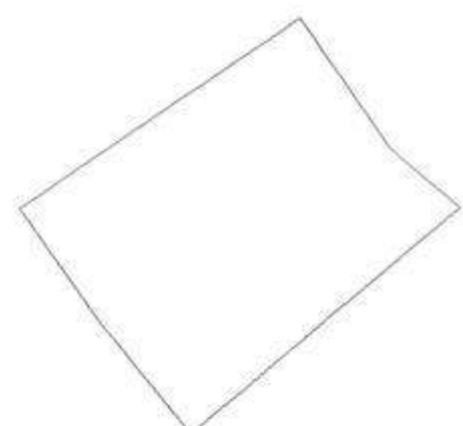
1	Кадастровый номер:	50-09-0020328-839	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50-09-0020328				
5	Предельные номера:	50-09-0020328-443, 50-09-0020328-449	6	Дата внесения номера в государственную кадастр недвижимости: 01.12.2015		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (определение местоположения): Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково					
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
11	Разрешенное использование: Для дачного строительства					
12	Площадь: 802±20 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 2058228.74 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Схемные отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50-09-0020328-838, 50-09-0020328-837					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих сгнанию или слиянию с кадастровым участком: 50-09-0020328-443, 50-09-0020328-449					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 02.12.2020.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Васильева Елена Сергеевна, 77-10-29, ООО "БизнесСтрой", 18.11.2015 г.					

Начальник Кадастрового отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	О. А. Климова (подпись, фамилия)
--	--	-------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

№07 декабря 2015 г. № МО-15/30-2473603

1	Кадастровый номер:	50-09-0020328-839	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
						
5	Масштаб: 1:400					

Начальник Кадастрового отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	О. А. Климова (подпись, фамилия)
--	--	-------------------------------------

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палат Росреестра" по Московской области
(основное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от 29 марта 2016 г. № МО-16/30-773020

1	Кадастровый номер:	50-09-0020328-856	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50-09-0020328				
5	Предыдущие номера:	50-09-0020328-436, 50-09-0020328-437	6	Дата вступления номера в государственный кадастр недвижимости: 17.03.2016		
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Солнечногорский район, с/п. Петшиноское, д. Осиновское					
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
11	Разрешенное использование: Для дачного строительства					
12	Площадь: 622 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1596282,14 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Объекты обременения: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50-09-0020328-534, 50-09-0020328-425.					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50-09-0020328-857, 50-09-0020328-855					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию или отчуждению с кадастровым участком: 50-09-0020328-436, 50-09-0020328-437					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке). Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений - 18.03.2021.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Васильева Елена Сергеевна, 77-10-29, ОСИД "ВашаГрад", 14.03.2016 г.					

Инициалы территориального органа №1
(основное наименование должности)

М.П.

О. А. Климова
(инициалы, фамилия)

ЦЕНТРАЛЬНАЯ КАТАСТРОВКА
КАДАСТРОВ Е.А.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

от 29 марта 2016 г. № МО-16/30-773020

1	Кадастровый номер:	50-09-0020328-856	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					

5 Масштаб 1:400

Инициалы территориального органа №1
(основное наименование должности)

М.П.

О. А. Климова
(инициалы, фамилия)

ЦЕНТРАЛЬНАЯ КАТАСТРОВКА
КАДАСТРОВ Е.А.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый палат Растрестра" по Московской области
(основной кадастровый орган кадастрового учета)

КЛ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 29 марта 2016 г. № МО-16/00-771568

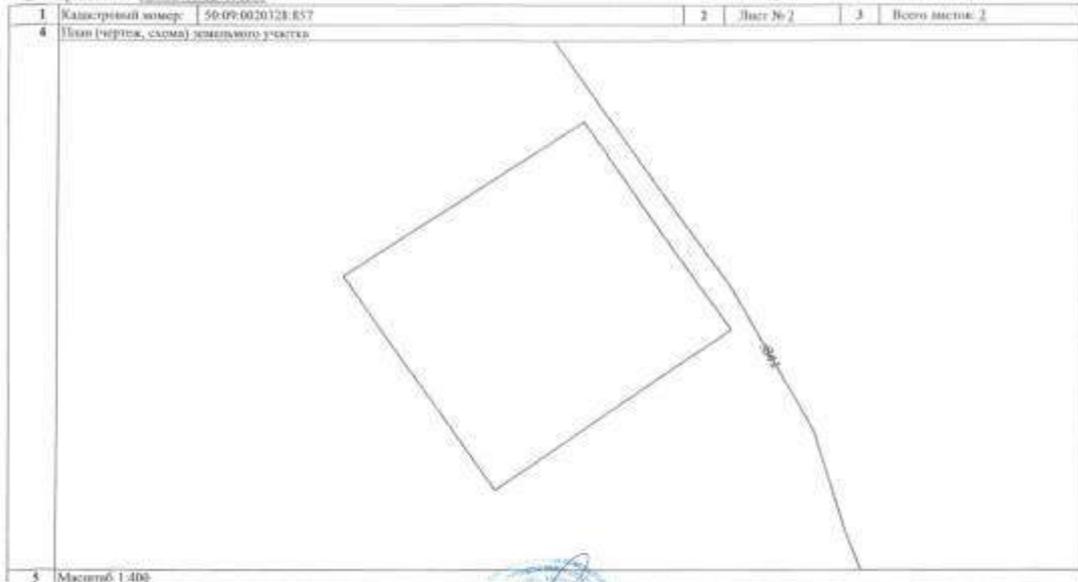
1	Кадастровый номер:	50-09-0020328-837	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50-09-0020328				
5	Продолжение номера:	50-09-0020328-436, 50-09-0020328-437	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.03.2016		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (полное местоположение): Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешкожское, д. Обезьянково					
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
11	Разрешенное использование: Для дачного строительства					
12	Площадь: 656 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1483538,72 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: Для дачного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50-09-0020328-534, 50-09-0020328-423.					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50-09-0020328-856, 50-09-0020328-855					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих слиянию или слиянию с кадастровым участком: 50-09-0020328-436, 50-09-0020328-417					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата внесения временного характера сведений - 18.03.2016.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Инженер Елена Сергеевна, 77-10-29/ООО "Витас-Девелоп", 14.03.2016 г.					

Начальник территориального отдела МО (основной кадастровый орган)		О.А. Климова (подпись, фамилия)
--	---	------------------------------------

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КЛ.2

№ 29 марта 2016 г. № МО-16/00-771568

1	Кадастровый номер:	50-09-0020328-837	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					
						
5	Масштаб: 1:400					

Начальник территориального отдела МО (основной кадастровый орган)		О.А. Климова (подпись, фамилия)
--	---	------------------------------------

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>Г.Р.Юрьева</p> <p>М.П.</p> <p><small>Датум оформлення: Київщина О.П.</small></p> <p><small>Дата видання поліса: 06.12.2019 г.</small></p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>Р.С.Луцкив</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**

Маслов
Фамилия
Илья Александрович
Имя, отчество
гражданин России
Гражданство
русский
национальность (по желанию, если различие в законе мужа и законной жены)

к **06,** **сентября 1986** г.
Дата рождения
г. Электросталь, Московская область

и **Черкасова**
Фамилия
Антонина Викторовна
Имя, отчество
гражданка России
Гражданство
русская
национальность (по желанию, если различие в законе мужа и законной жены)

• **21,** **декабря 1986** г.
Дата рождения
г. Ногинск, Московская область

заключен брак **10.08.2013**
Дата заключения
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 фамилия:
мужу **Маслов**
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области**
наименование органа, в котором совершено государственное действие

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

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния *[Подпись]* **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № **625298**

Форм. №100-М/004 от 2010 г.







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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003924/19

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-003924/19 от 12.07.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевоза 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 переводе страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2019 г. по «22» августа 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему 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. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, что пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительным (бездействием) 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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p> <p>Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 26.01.2019г.



(Толстова Е.Ю.)

М.П.

«12» июля 2019г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«12» июля 2019г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 179 (Сто семьдесят девять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.