

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/20-94-4

от 27 мая 2020 года

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

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "В.М. Булавка".

Булавка В.М.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки ..	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	16
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	21
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	21
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	22
3.1. Общие положения	22
3.2. Анализ рынка недвижимости	22
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок ..	22
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	32
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	34
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	36
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	44
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	46
5.1. Общие положения	46
5.2. Общие понятия оценки	46
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	46
5.4. Выбор подходов и методов оценки	54
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	55
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	55
6.1.1 Общие положения	55
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж	55
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	61
6.2.1 Общие положения	61
6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования ...	62
6.3. Согласование результатов оценки	65
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	66
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	67
ПРИЛОЖЕНИЯ	

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

«27» мая 2020 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 94 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 627 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:391;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 983 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:399;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 700 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:260.

Оценка проведена по состоянию на 27 мая 2020 г.

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

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

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

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

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

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного

управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки
В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

7 141 280

(Семь миллионов сто сорок одна тысяча двести восемьдесят) руб.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:144962	635,0	965 200
2	50:15:0071201:391	627,0	953 040
3	50:15:0071201:399	983,0	1 494 160
4	50:15:0071201:400	1 076,0	1 635 520
5	50:15:0071201:402	1 050,0	1 596 000
6	50:15:0071201:260	700,0	497 360

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 №4 к Дополнительному соглашению № 94 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 627 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:391;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 983 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:399;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 700 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:260.

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;
- копии кадастровых паспортов на земельные участки;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки. При проведении оценки учитывается обременение в виде аренды для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:260.

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 **27.05.2020 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **27.05.2020 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня

2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- осмотр объектов оценки не проводился, фотографии представлены Заказчиком. 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	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №001444-1 от 20.12.2017 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
----------------------------	--

Сведения об оценщике

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	109028, г. Москва, Хохловский пер., д.13, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2000SB40R1200, выдан 13.05.2020 г. CAO «ВСК», срок действия с 24.05.2020 г. по 23.05.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать 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 № 94 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	27 мая 2020 г.
Номер отчета	РЭМ/20-94-4

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 кв.м., адрес

- (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 627 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:391;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 983 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:399;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402;
 - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 700 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:260.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0000000:144962	не применяется	965 200	не использовался	965 200
50:15:0071201:391	не применяется	953 040	не использовался	953 040
50:15:0071201:399	не применяется	1 494 160	не использовался	1 494 160
50:15:0071201:400	не применяется	1 635 520	не использовался	1 635 520
50:15:0071201:402	не применяется	1 596 000	не использовался	1 596 000
50:15:0071201:260	не применяется	не использовался	497 360	497 360
Итого				7 141 280

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права	Представлены в приложении 2 к настоящему отчету.	копии
2	Кадастровые паспорта земельных участков	Представлены в приложении 2 к настоящему отчету.	копии
3	Договор аренды недвижимого имущества от 14.01.2020 г.	Представлены в приложении 2 к настоящему отчету.	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

- 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 объектом оценки является объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 635 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0000000:144962;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 627 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:391;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 983 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:399;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1076 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:400;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 1050 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:402;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 700 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер 50:15:0071201:260.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемый объект недвижимости принадлежит на праве общей

долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
Все объекты, указанные в задании на оценку	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объект оценки имеет 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.

Кроме этого, земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071201:260 имеет ограничения (обременения) права в виде зарегистрированного долгосрочного Договора аренды оцениваемого земельного участка.

Основные положения Договора аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные положения Договора аренды оцениваемого земельного участка с кадастровым (или условным) номером 50:15:0071201:260

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества от 14.01.2020 г.
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Дачное некоммерческое партнерство «Твой сад»
Период действия Договора аренды	с 14.01.2020 г. по 14.01.2030 г. (10 лет)
Цель аренды	для проектирования, строительства и эксплуатации здания въездной группы коттеджного поселка

Наименование показателя	Значение показателя
Ежемесячная арендная плата	2 937 руб. в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки. При проведении оценки учитывается обременение в виде аренды для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:260.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0000000:144962	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
50:15:0071201:391	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
50:15:0071201:399	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
50:15:0071201:400	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
50:15:0071201:402	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
50:15:0071201:260	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областной центр – ТЗ № 1; населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра – ТЗ № 2; райцентры и поселки

городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4; прочие населенные пункты – ТЗ № 5), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 15 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (может включать зоны находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города – ТЗ № 2; спальные микрорайоны высотной застройки – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки – ТЗ № 4; районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, окраины городов, территории старой застройки – ТЗ № 5; районы рядом с крупными автомагистралями – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
Все объекты, указанные в задании на оценку	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Лайф 2»)

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

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Купавна Лайф 2».

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

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

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

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

- поселок имеет современную архитектурную концепцию, которая задает стиль застройки;
- выгодное местоположение за счет широкого спектра окружающей инфраструктуры г. Железнодорожного и г.о. Балашиха;
- транспортная доступность (строительства скоростной трассы Москва – Ногинск);
- близость к железнодорожной станции Черное;
- охраняемая огороженная территория;
- благоустроенная внутренняя территория с детскими и спортивными площадками;
- гостевой паркинг;
- внутрипоселковые дороги с твердым покрытием;
- организованное внутреннее управление поселком и обслуживание всех коммуникаций Управляющей компанией.

Коммуникации:

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

Инфраструктура:

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

Концепция управления посёлком

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

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



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.

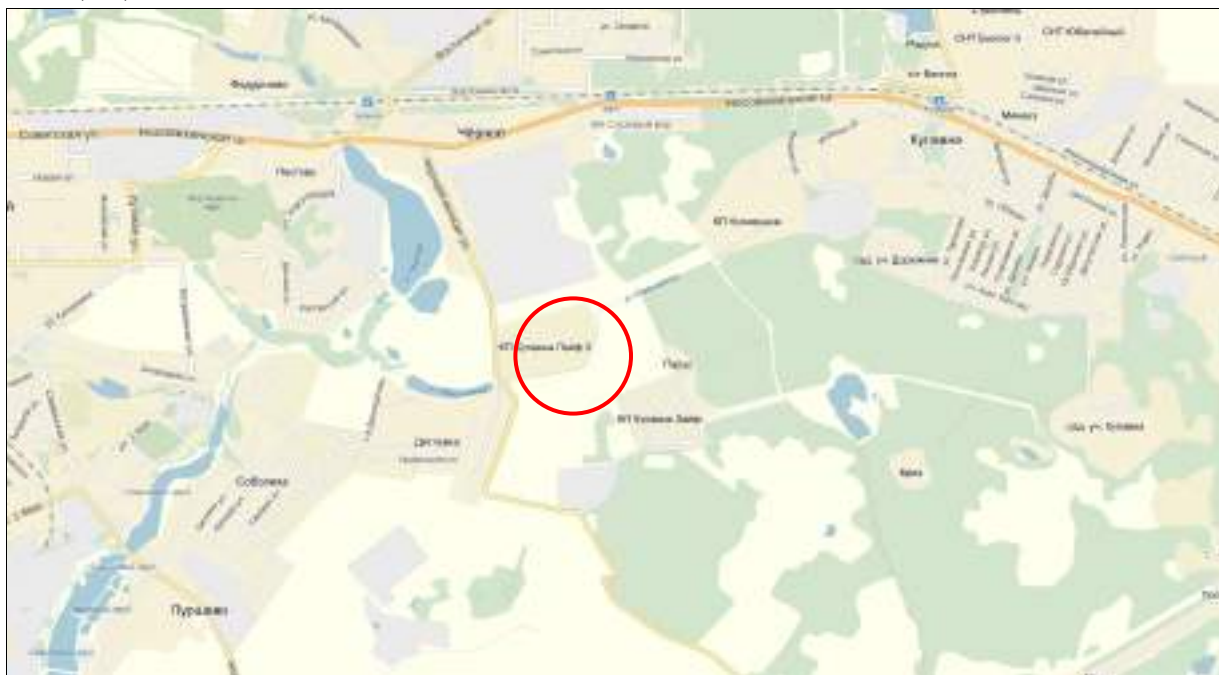


Фото 6.

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



Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

**Рис. 2. Местоположение объектов оценки.**

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.**Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты, указанные в задании на оценку	в пределах до 15 км от МКАД (по Носовихинскому шоссе)	не определялась, так как объекты расположены вне города	14 км по Носовихинскому шоссе

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7.**Физические характеристики объекта (объектов) оценки**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций, заведенных на участок	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:144962	635,0	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0071201:391	627,0	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0071201:399	983,0	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций, заведенных на участок	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0071201:400	1 076,0	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0071201:402	1 050,0	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	
50:15:0071201:260	700,0	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	

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

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в задании на оценку	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

	2019 г.	В % к 2018 г.	Декабрь 2019 г.	В % к		Справочно		
				декабрь 2018 г.	ноябрь 2019 г.	2018 г. в % к 2017 г.	декабрь 2018 г. в % к	
							декабрь 2017 г.	ноябрь 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	78675,6 ¹⁾	101,1 ²⁾				102,1 ²⁾		
Индекс промышленного производства ³⁾		102,4		102,1	108,9	102,9	102,0	107,0
Продукция сельского хозяйства ⁴⁾ , млрд рублей	5461,3 ⁵⁾	104,1 ⁶⁾	488,8 ⁵⁾	105,8 ⁷⁾	58,2 ⁸⁾	99,8 ⁶⁾	94,5 ⁷⁾	57,9 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 ⁸⁾
в том числе:								
экспорт товаров	379,2	94,3	35,4	88,0	96,3	127,4	120,3	97,5
импорт товаров	229,9	101,6	23,2	108,9	97,2	105,6	96,6	99,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11458,7 ¹¹⁾	100,7 ²⁾				105,1 ²⁾		
Индекс потребительских цен		104,5		103,0	100,4	102,9	104,3	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾		102,9		95,7	99,6	111,9	111,7	96,7
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		100,8				100,1		
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	46131 ⁵⁾	107,2 ⁶⁾	46285 ⁵⁾	106,3 ⁷⁾	99,4 ⁸⁾	110,3 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	100,5 ⁸⁾
реальная		102,5 ⁶⁾		102,7 ⁷⁾	99,1 ⁸⁾	107,4 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	100,0 ⁸⁾
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5 ¹³⁾ , ¹⁴⁾	94,7	3,5 ¹³⁾	93,9	99,0	92,2	95,4	101,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7 ¹⁴⁾	102,7	0,7	99,7	104,1	87,4	89,4	104,9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10) В фактически действовавших ценах.

11) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

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

13) Предварительные данные.

14) В среднем за месяц.

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 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	110046,1 ¹⁾	101,3 ¹⁾	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8 ²⁾	101,7	105,4
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8 ³⁾	98,4 ⁴⁾

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

	Март 2020 г.	В % к марту 2019 г.	В % к февралю 2020 г.	Январь- март 2020 г. в % к январю- марту 2019 г.	Справочно март 2019 г. в % к марту 2018 г.	Справочно февралю 2019 г.	январь- март 2019 г. в % к январю- марту 2018 г.
Индекс промышленного производства		100,3	106,4	101,5	101,8	109,5	102,4
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	282,6	103,0	144,2	103,0	101,3	144,3	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,5	92,9	105,1	96,0	102,5	112,6	102,3
в том числе							
железнодорожного транспорта	214,8	92,8	108,7	95,4	103,1	115,7	102,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2914,9	105,6	110,2	104,3	102,4	109,2	102,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,9	95,6	98,1	99,6	99,2	103,7	99,4
Индекс потребительских цен		102,5	100,6	102,4	105,3	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		96,8	98,6	98,3	110,9	100,9	110,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	99,1	101,8	95,9	92,4	96,2	94,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	88,8	99,6	91,8	104,4	102,6	99,5

4) Предварительные данные.

³ <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202020%20март.docx>

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

	Февраль 2020 г.	В % к		Справочно	
		февралю 2019 г.	январю 2020 г.	февраль 2019 г. в % к февралю 2018 г.	январю 2019 г.
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ млрд долларов США	46,6	87,9	99,1	93,3	105,1
в том числе:					
экспорт товаров	28,1	80,9	93,6	88,7	111,0
импорт товаров	18,5	101,1	108,8	102,1	95,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	47257	108,1	100,8	108,8	105,2
реальная		105,7	100,5	106,3	100,0

5) В фактически действовавших ценах.

В марте 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,5%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 100,8% (в марте 2019 г. - 100,3%, с начала года - 101,3%).

В марте 2020 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 1,0% (в марте 2019 г. - на 0,5%).

Цены на **непродовольственные товары** в марте 2020 г. выросли на 0,5% (в марте 2019 г. - на 0,3%).

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

Росстат наряду с традиционной классификацией публикует индекс потребительских цен в группировке **классификатора индивидуального потребления по целям (международный классификатор COICOP)**, которая является одной из четырех функциональных классификаций СНС и используется при разработке показателей индивидуального потребления в составе ВВП. Формирование ИПЦ в группировке КИПЦ обеспечивает сопоставление динамики цен на товары и услуги, исходя из направления их использования.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце марта 2020 г. составила 16428,0 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 1,3%).

В марте 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 116,0% и 116,3% соответственно.

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,9%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 0,2%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2020 г. составила 47257 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 8,1%.

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 по сведениям, представленным организациями, на 1 апреля 2020 г. составила 2153 млн рублей.

В соответствии с указами Президента Российской Федерации об объявлении нерабочих дней в период с 28 марта по 5 апреля и с 6 апреля по 30 апреля, ряд организаций полностью или частично прекратили работу.

Темпы роста (снижения) по сравнению с предыдущим периодом не рассчитаны в связи с неполной сопоставимостью.

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

Из общей суммы просроченной задолженности 675 млн рублей (31,3%) приходится на задолженность, образовавшуюся в 2019 г., 836 млн рублей (38,8%) - в 2018 г. и ранее.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2020 г. составила 7 млн рублей, или 0,3% 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.

На 1 апреля 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала во всех субъектах Российской Федерации (кроме Ленинградской области).

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций на 1 апреля 2020 г. составила 2146 млн рублей или 99,7% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Численность рабочей силы, по итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в марте 2020 г. составила 74,9 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

В феврале 2020 г. в общей численности занятого населения 32,3 млн человек, или 45,5% 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 феврале 2020 г. составило 33,7 млн человек и было больше, чем в феврале 2019 г., на 649 тыс. человек, или на 2,0%.

Безработица. В марте 2020 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,7% 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.

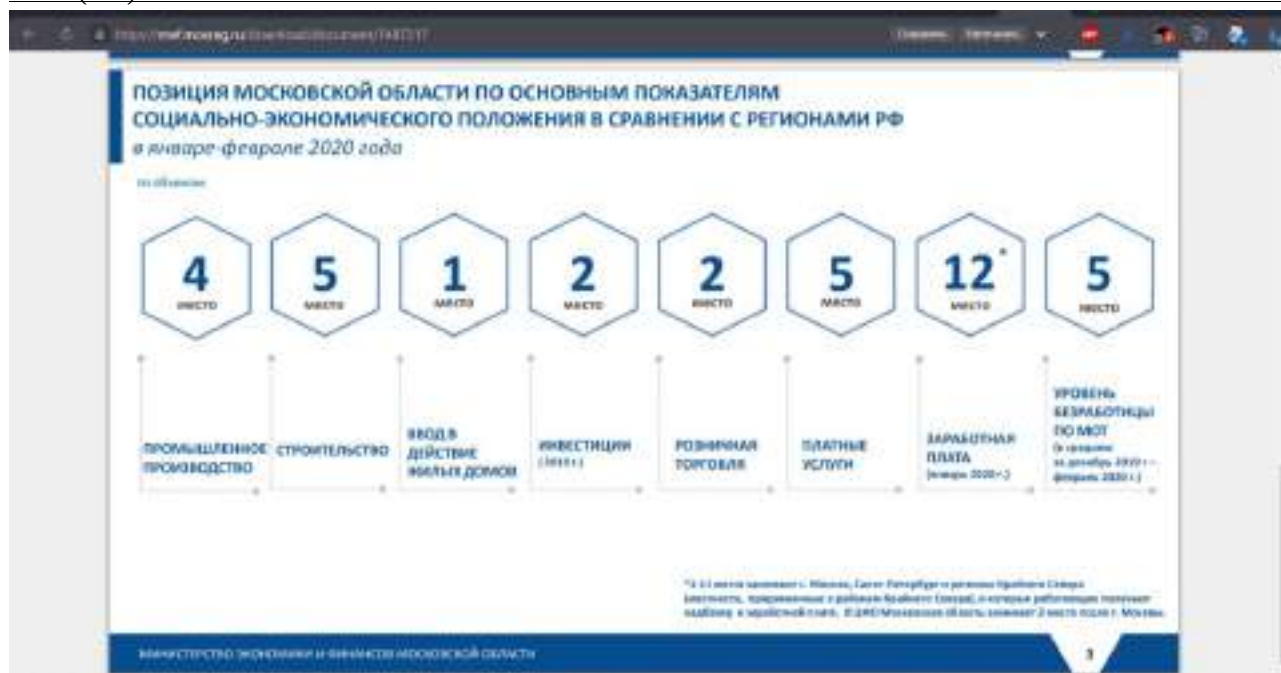
Забастовки. В I квартале 2020 г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 79 человек. Потери рабочего времени составили 158 человеко-дней.

Социально-экономическое положение Московской области⁵.

НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	январь – март 2020 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	112,7
СТРОИТЕЛЬСТВО	97,1
ИНВЕСТИЦИИ	103,2 (2019 г.)
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	108,5
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	98,6
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	106,7 (январь – февраль 2020 г.)
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	54 611,2
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ	2,6

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

⁵ Источник: <https://mef.mosreg.ru/download/document/7487217>



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, 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 развития 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.

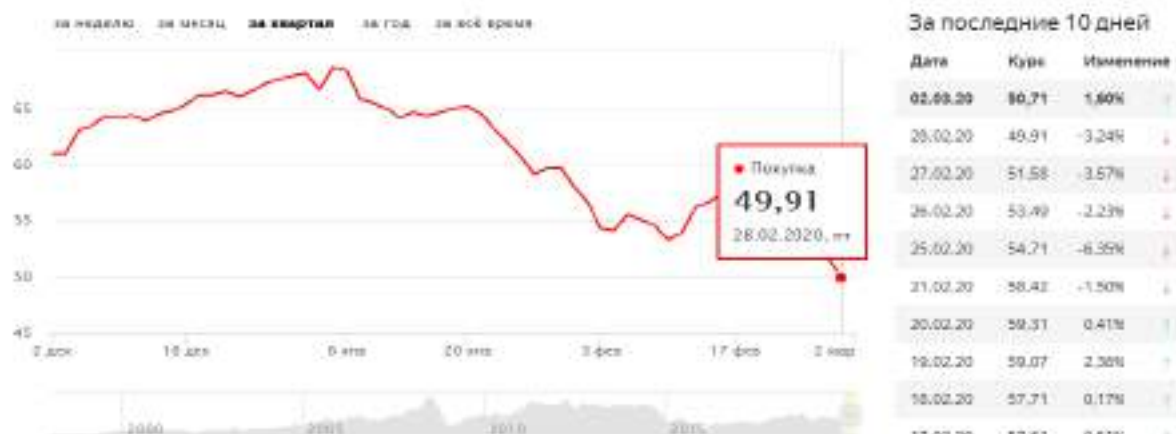
Рассматривая сложившееся экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немислимыми для остального 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 самоизолироваться от мировых достижений и враждовать.

Сегодня вызывает тревогу негативное влияние на мировую экономику эпидемии коронавируса COVID-19. Вирус появился в Китае в конце 2019 года, а сегодня индексы деловой активности уже упали ниже значений кризиса 2008 года. 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_UTC, 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).

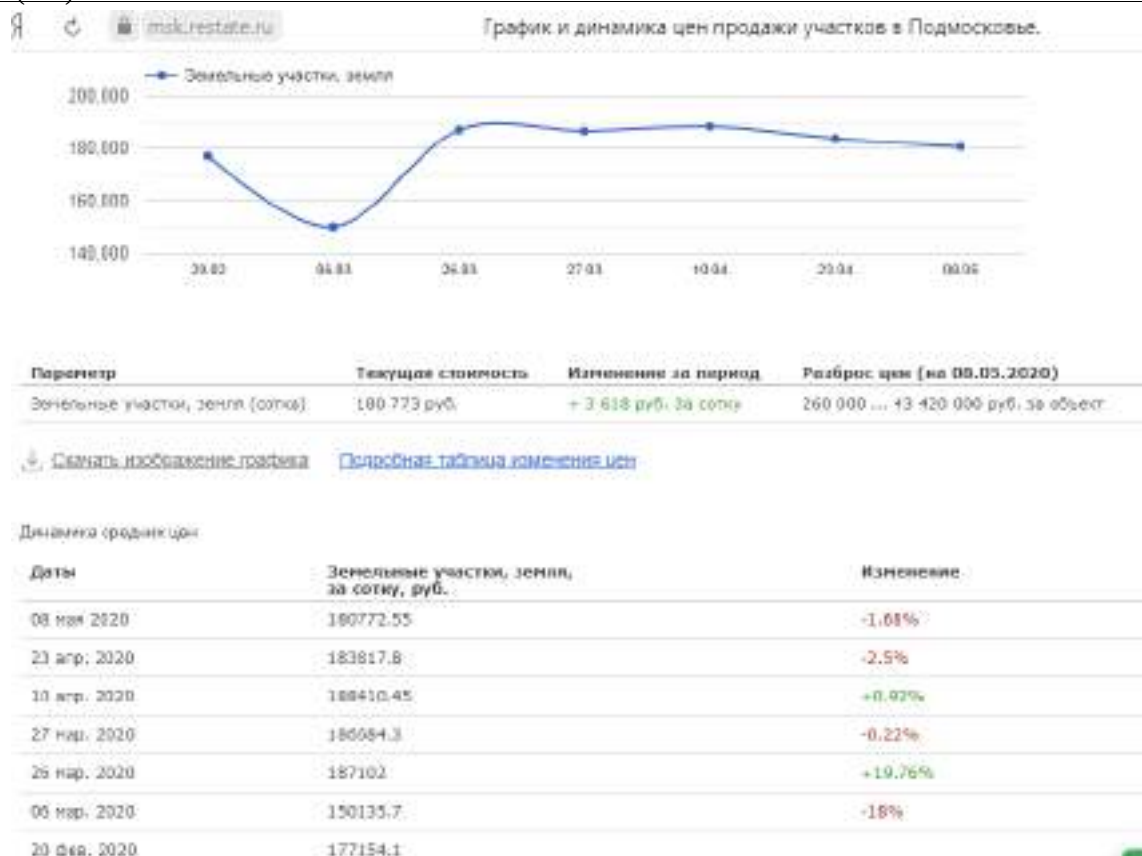
Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением 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 начало мая 2020 года. График изменения стоимости 1 сотки земли и динамика средних цен за период с 20 февраля 2020г по 08 мая 2020г представлены ниже:

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



Согласно графику на рынке земельных участков Московской области за период с 20 февраля 2020 г по 08 мая 2020 г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период, предшествующий дате оценки, то она увеличилась с 1 501 до 1 808 руб. за 1 кв.м.

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания

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

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

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

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

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

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

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

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

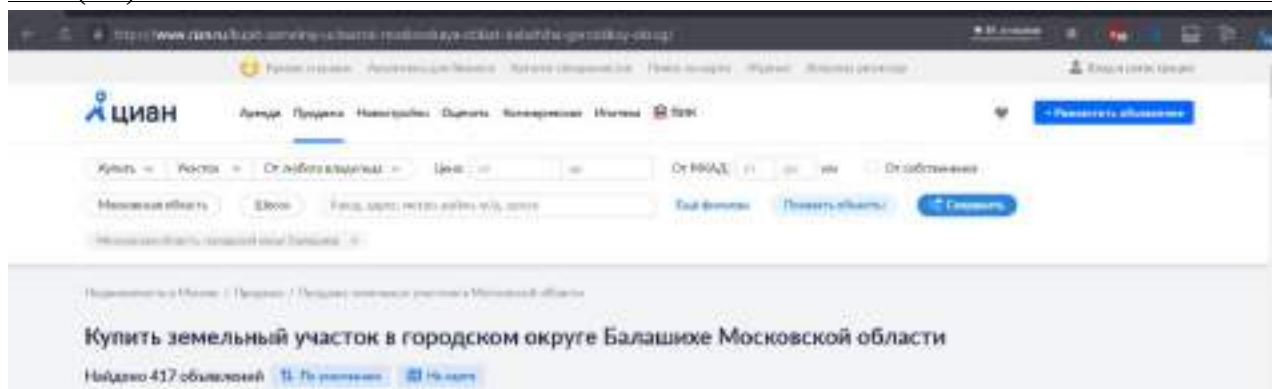
Таблица 11.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Балашихинский район, КП «Купавна Лайф 2», КП «Купавушка 2»
типовая территориальная зона в пределах региона	до 15 км от МКАД
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 15 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие строений	свободный земельный участок

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки на крупнейшем портале по продаже недвижимости cian.ru доступно 417 предложений по продаже земельных участков под ИЖС в г.о.Балашиха:



Источник: <https://www.cian.ru/kupit-zemelnyy-uchastok-moskovskaya-oblast-balashiha-gorodskoy-okrug/>

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 12 – табл. 19. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 12.

Данные о виде использования объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты	Московская область, Балашихинский район, КП «Купавушка 2»

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Все объекты	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	14-15 км по Носовихинскому шоссе

*Примечание: удаление от МКАД определялось согласно данным Яндекс-карт, <https://yandex.ru/maps/?ll=38.614891%2C55.858711&z=14>, поскольку оценка продавцов зачастую носит ориентировочный характер и бывает ошибочной.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций, заведенных на участок	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	674	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 2	691	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 3	601	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 4	612	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций, заведенных на участок по границе)	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 5	618	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 6	616	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 7	615	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 8	614	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 9	613	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 10	612	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 11	610	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 12	609	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 13	605	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 14	600	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д
Объект 15	900	нет (электричество и газ – по границе)	без сильных перепадов высот	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 080 000	1 602
Объект 2	1 238 879	1 793
Объект 3	1 105 067	1 839
Объект 4	1 159 416	1 894
Объект 5	1 195 974	1 935
Объект 6	1 192 788	1 936
Объект 7	1 191 195	1 937
Объект 8	1 189 602	1 937
Объект 9	1 188 009	1 938
Объект 10	1 186 416	1 939
Объект 11	1 183 230	1 940
Объект 12	1 181 637	1 940

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 13	1 175 265	1 943
Объект 14	1 167 300	1 946
Объект 15	2 200 000	2 444
	мин	1 602
	макс	2 444
	среднее	1 931
	медиана	1 937
	стандартное отклонение	169

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Примечание: в расчётах использовались первые 5 аналогов согласно общепринятому количеству аналогов (от 3 до 7) и принципу замещения, который гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью. Копии страниц Интернет с вышеуказанными предложениями приведены в Приложении к Отчёту.

Анализ данных представленных в табл. 19, показывает, что цена предложений о продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 602 руб./кв. м до 2 444 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

Таблица 20.

Показатель ликвидности	Градация 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 5 - 8 наблюдений, т.е.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

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

Таблица 21.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к цене предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
Категория земель и разрешенное использование объекта	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ИЖС	земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ИЖС	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район, КП "Купава Life 2"	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавушка 2"	Отличия несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	14 км от МКАД	14-15 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	От 627 до 1 076	От 600 до 900	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет (электричество и газ - по границе)	нет (электричество и газ - по границе)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора невозможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	относительно правильная	относительно правильная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие 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 невозможно. 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 невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- площадь (физическая характеристика).

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа не может быть осуществлено ни по одному из перечисленных выше признаков ввиду ограниченного количества предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым земельным участкам.

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

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

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности

на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

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

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

Таблица 22.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под ИЖС, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в долгосрочной аренде, к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,84	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков, находящихся в краткосрочной аренде (менее 10 лет), к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,78	0,82	0,80

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

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

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

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

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

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

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части 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.

Диапазон скидок на торг приведен в табл. 23.

Таблица 23.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков на 01.04.2020 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,97	0,91	0,93	0,90	0,89
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,92	0,94	0,91	0,90
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,90	0,92	0,89	0,88
ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади	0,78	0,93	0,85	0,88	0,84	0,81

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
участка, степени развития общественного транспорта						
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,85	0,88	0,84	0,81
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,91	0,79	0,83	0,77	0,74
Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,75	0,91	0,82	0,86	0,80	0,78

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2161-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2020-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Ниже приведены исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Данные об отношении цен земельных участков сельскохозяйственного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Таблица 25.

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

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

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

Наличие коммуникаций

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

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

Таблица 26.

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

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

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

Рельеф объекта

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

Форма объекта

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
2. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
3. На рынке земельных участков Московской области за период с 20 февраля 2020г по 08 мая 2020 г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. Если судить об изменениях средней стоимости земельных участков в Московской области за данный период она увеличилась с 1 501 до 1 808 руб. за 1 кв.м.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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 земельного участка как свободного, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

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

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

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, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, разрешенное использование – **для индивидуального жилищного строительства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство коммерческих объектов недвижимости 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 строительства жилых домов, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования для проживания.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 27.

Таблица 27.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с ИЖС	Деятельность, не связанная с ИЖС
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 является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для ИЖС).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 28.

Таблица 28.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки, кроме земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:260, используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используется метод сравнения продаж. Для определения стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:260 используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж

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

Описание метода.

Метод сравнения продаж заключается в сопоставлении данных по аналогичным свободным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. При этом необходимо учитывать, что публикуемые в периодической печати цены на земельные участки - это, как правило, так называемые цены продавца (т.е. завышенные цены), тогда как для сравнения необходимы фактические цены сделок. Сравнение оцениваемого земельного участка с аналогами осуществляется по двум компонентам: по элементам сравнения; по единицам сравнения. Основными элементами сравнения являются: условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи, местоположение, физические характеристики, характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 11 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

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

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

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

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

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

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

Такая характеристика местоположения, как типовая территориальная зона, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

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

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

Сравнительные характеристики аналогов и расчет стоимости оцениваемого земельного участка приведены в следующей таблице.

Выбор сопоставимых объектов недвижимости

В качестве объектов-аналогов использованы объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам, приведенным ниже. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов единообразны (пункт 22 б ФСО-7). Выбор объектов - аналогов проводился в соответствии с ФСО №1 и ФСО №7.

При выборе объектов-аналогов Оценщик учел временные периоды между датами предложений (или сделок) и оценки, наличие достаточной информации по описанию объектов-аналогов, ценовые диапазоны между минимальным и максимальным значениям по выбранным объектам-аналогам за единицу сравнения как на входе (на первоначальном этапе расчета), так и на выходе (перед согласованием результатов). Корректировки значений цен по объектам-аналогам должны проводиться так, чтобы диапазон цен на выходе всегда сужался по сравнению с диапазоном цен на

входе, разница между минимальным и максимальным скорректированными значениями на выходе не превышала бы 30%. В ходе анализа рынка были выбраны сопоставимые объекты, предложенные для продажи до даты оценки. Характеристики сопоставимых объектов представлены в таблице ниже (см. таб. 29).

Таблица 29.

Характеристики использованных в расчётах далее объектов-аналогов

Характеристики	Оцениваемые участки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
		Объект анализа №1	Объект анализа №2	Объект анализа №3	Объект анализа №4	Объект анализа №5
Местоположение	Московская область, Балашихинский район, КП "Купавна Life 2"	Московская область, Балашихинский район, КП «Купавушка 2»	Московская область, Балашихинский район, КП «Купавушка 2»	Московская область, Балашихинский район, КП «Купавушка 2»	Московская область, Балашихинский район, КП «Купавушка 2»	Московская область, Балашихинский район, КП «Купавушка 2»
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения/продажи (оценки)	27.05.2020	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Целевое/разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Удаленность от МКАД/Транспортная доступность	Носовихинское ш., 14 км от МКАД нет	Носовихинское ш., 14-15 км от МКАД нет	Носовихинское ш., 14-15 км от МКАД нет	Носовихинское ш., 14-15 км от МКАД нет	Носовихинское ш., 14-15 км от МКАД нет	Носовихинское ш., 14-15 км от МКАД нет
Коммуникации, улучшения	(электричество и газ – по границе)	(электричество и газ – по границе)	(электричество и газ – по границе)	(электричество и газ – по границе)	(электричество и газ – по границе)	(электричество и газ – по границе)
Необходимость расчистки земельного участка	Оценивается как свободный от застройки	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок	Свободный земельный участок
Стоимость публичной оферты, руб.	Определяется	1 080 000	1 238 879	1 105 067	1 159 416	1 195 974
Площадь, кв.м.	от 613 до 3838 кв.м.	674	691	601	612	618
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/226353379/	https://www.cian.ru/sale/suburban/226353390/	https://www.cian.ru/sale/suburban/226353377/	https://www.cian.ru/sale/suburban/226353422/	https://www.cian.ru/sale/suburban/226353438/

Источник: 1. Открытые источники информации.

Данные представленные в табл. 29, показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- площадь (физическая характеристика).

Корректировка стоимостей сопоставимых объектов

В ходе анализа к ценам продаж были внесены корректировки на различия, существующие между сравнимыми объектами-аналогами и объектом оценки. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю объект-аналог *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю объект-аналог *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотношения цен продаж (предложений) объектов, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

В процессе корректировки вносились следующие поправки.

Корректировка на торг.

При нормальных рыночных отношениях продавец стремится продать собственность подороже, в то время, как потенциальный покупатель (инвестор) стремится купить эту самую собственность подешевле, однако все зависит от продавца и покупателя, их способности вести переговоры, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Диапазон скидок на торг приведен в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков на 01.04.2020 г.

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
				А группа	Б группа	В группа
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,97	0,91	0,93	0,90	0,89
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,98	0,92	0,94	0,91	0,90
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,90	0,92	0,89	0,88
ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,93	0,85	0,88	0,84	0,81
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,85	0,88	0,84	0,81
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,69	0,91	0,79	0,83	0,77	0,74
Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,75	0,91	0,82	0,86	0,80	0,78

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2161-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2020-goda>

Как видно из приведенной выше таблицы, корректировка на торг для участков под ИЖС находится в диапазоне от 2 до 16%. Учитывая большое количество предложений по продаже участков в районе расположения объектов оценки, а также низкую ликвидность, Оценщик использовал максимальную скидку на торг в размере 16%.

Корректировка на площадь.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. (см. табл. 31)

Таблица 31.

**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.

Таким образом, корректировка на площадь не применялась, т.к. все объекты относятся к диапазону до 1500 кв.м., в границах которого существенных различий не установлено.

Расчет удельной рыночной стоимости участков площадью до 15 соток при использовании сравнительного подхода представлен в следующей таблице (см. табл. 32).

Таблица 32.

Расчет удельной рыночной стоимости участков площадью до 1500 кв.м

Наименование	Оцениваемый объект(ы)	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Цена предложения, руб.		1 080 000	1 238 879	1 105 067	1 159 416	1 195 974
Площадь, кв.м.	до 1 500	674,0	691,0	601,0	612,0	618,0
Удельная стоимость 1 кв.м. аналога, руб.		1 602	1 793	1 839	1 894	1 935
Корректировка на характер сделки (публичная оферта)		0,840	0,840	0,840	0,840	0,840
Скорректированная удельная стоимость 1 кв.м., руб.		1 346	1 506	1 545	1 591	1 625
Корректировка на физические характеристики (площадь), коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная удельная стоимость 1 кв.м., руб.		1 346	1 506	1 545	1 591	1 625
Абсолютная корректировка (Sn), % без учета скидки на торг		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1/(Sn+1)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Весомость, $K=1/(Sn+1)/((1/(S1+1))+1/(S2+1)+...+1/(Sn+1))$		20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Скорректированная удельная стоимость 1 кв.м. (C), руб.		1 346	1 506	1 545	1 591	1 625
Результат (K x C), руб.		269	301	309	318	325
Рыночная удельная стоимость 1 кв.м. участка площадью до 15 соток, руб./кв.м.	1 520					

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Определение рыночной стоимости объекта (объектов) оценки представлено в табл. 33.

Таблица 33.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид использования	Удельная рыночная стоимость участка до 15 соток, руб./кв.м.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:144962	635	для индивидуального жилищного строительства	1 520	965 200

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид использования	Удельная рыночная стоимость участка до 15 соток, руб./кв.м.	Итоговая стоимость, руб.
2	50:15:0071201:391	627	для индивидуального жилищного строительства	1 520	953 040
3	50:15:0071201:399	983	для индивидуального жилищного строительства	1 520	1 494 160
4	50:15:0071201:400	1 076	для индивидуального жилищного строительства	1 520	1 635 520
5	50:15:0071201:402	1 050	для индивидуального жилищного строительства	1 520	1 596 000

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход применялся для определения стоимости участка с кадастровым номером 50:15:0071201:260.

6.2.1 Общие положения

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

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

CF_i - поток дохода i -ого периода; r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

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

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

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

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

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

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

где: CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

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

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

где: PV - рыночная стоимость объекта; I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

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

осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:260, а именно: договор аренды действует до 14.01.2030 г.;

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит: 116 месяцев.

Анализ способности объектов оценки приносить поток дохода в течение периода

прогнозирования.

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

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

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

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка, а именно:

- 2 937 руб. в месяц, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки (п. 2.1. Договора аренды недвижимого имущества от 14.01.2020 г.) или $2\,937 / 1,2 = 2\,447,50$ руб. без учёта НДС.

В настоящем Отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), рассматривается земельный налог.

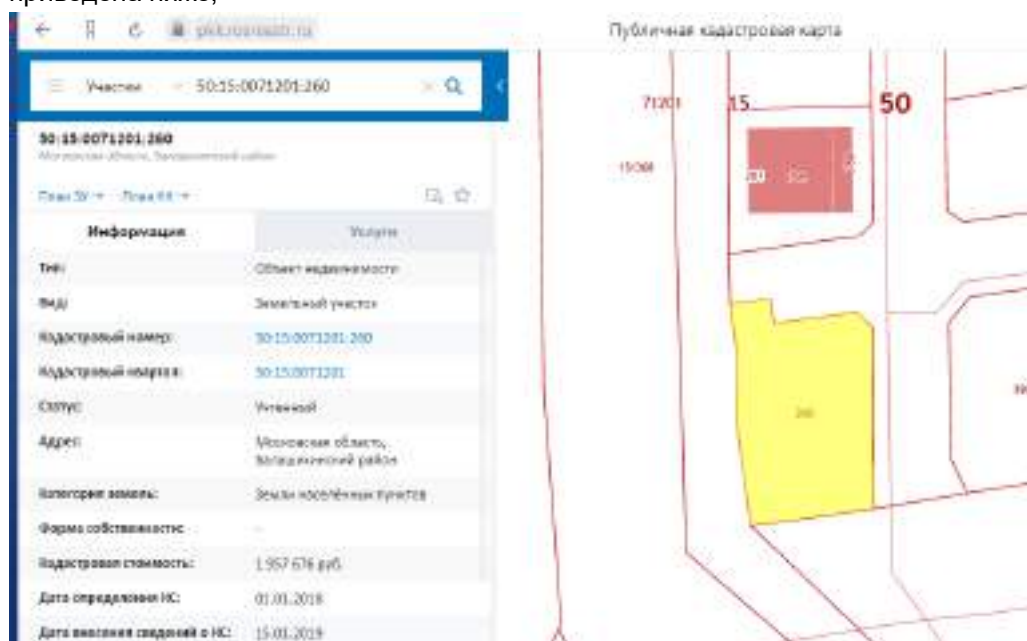
Размер земельного налога составляет 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка⁷.

Таким образом, размер ежемесячного земельного налога будет определяться на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}}}{12 * 100\%},$$

где: 0,3% - ставка годового земельного налога; 12 - количество месяцев в году;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<http://pk5.rosreestr.ru/>) и приведена ниже;



Соответственно, размер ежемесячных чистых операционных доходов для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит:

$$2\,447,50 - 0,003 * 1\,957\,676 / 12 = 1\,958,08 \text{ руб./мес.}$$

Анализ способности объектов приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохраняют способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен в разделе 6.1.2. Рассчитанное значение составляет: 1 520 руб./кв.м.

Определение ставки дисконтирования.

⁷ Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха», <https://www.nalog.ru/rn50/service/tax/d846902/>

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

Ставка дисконтирования определена на основании издания «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А. 2018 г. (табл.34).

Таблица 34.

Значения ставок капитализации для земельных участков сельскохозяйственного назначения

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Min значение	Max значение	Среднее значение
Земельные участки под ИЖС	11,0%	12,8%	11,9%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год, стр.222

Для земельных участков под ИЖС коэффициент капитализации составляет от 11,0% до 12,8%. Оценщик в расчётах использовал среднюю ставку капитализации на уровне 11,9%.

В общем случае коэффициент капитализации рассчитывается как сумма (при снижении стоимости недвижимости в будущем) или разница (при росте стоимости недвижимости в будущем) ставки дохода на капитал и нормы возврата на капитал:

$$R_{\text{кап}} = R_d + \Delta \cdot \text{SFF}, \text{ где}$$

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

R_d – ставка дохода на капитал;

SFF – норма возврата капитала;

Δ - снижение стоимости недвижимости (изнашиваемая часть активов).

Норма возврата на капитал рассчитывается только для изнашиваемой части актива⁸. Земельные участки не подвержены износу, поэтому коэффициент капитализации для земельных участков равен ставке дохода на капитал (ставке дисконтирования). Таким образом, ставка дисконтирования принята на уровне 11,9% годовых или $((1+11,9/100)^{1/12} - 1) \cdot 100\% = 0,94\%$ в месяц.

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

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости оцениваемых земельных участков имеет следующий вид:

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

где: CF_i - денежный поток периода прогноза; r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования); $i=1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода; TV - постпрогнозная стоимость.

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

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

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

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

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

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

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.; T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.; r - ежемесячная ставка дисконтирования, %; C'_{3y} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

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

⁸ «Оценка недвижимости» Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, 2002 – 496с.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

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

где: r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше, и составляющее 1,2154%; T - оставшийся срок аренды оцениваемых земельных участков. Расчет значения данного показателя представлен выше и составляет 22 месяца.

Значение стоимости оцениваемых земельных участков после окончания действия Договора аренды, будет определяться по формуле:

$$C'_{3V} = C_{3V} * S * D,$$

где: C_{3V} - удельная стоимость земельного участка без учета обременений, руб./кв. м;

S - площадь земельного участка, кв. м; D - значение дисконтного множителя.

Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки представлен ниже (табл.35).

Таблица 35.

Определение рыночной стоимости оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый №	Обременения	Оставшийся срок аренды, мес.	Рыночная стоимость участка, руб. без обременений (см. табл.32 данного Отчёта)	Ежемесячный операционный доход, руб. без учёта НДС	Ежемесячный расход (налог), руб.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб.	Ставка дисконта, % годовых	Ставка дисконта, % мес.
1	50:15:0071201:260	аренда	116	1 064 000	2 447,50	489,42	1 958,08	11,9	0,94

Таблица 35 (продолжение).

№ п/п	Кадастровый №	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды по состоянию на дату оценки, руб.	Стоимость земельного участка, руб. с действующим обременением	Стоимость земельного участка, руб. с действующим обременением с учётом округлений
1	50:15:0071201:260	137 941	0,3378	359 419	497 360	497 360

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости каждого из оцениваемых земельных участков проводилось с использованием только одного подхода – сравнительного или доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки целесообразно считать результаты, полученный в рамках использованного подхода.

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

7 141 280

(Семь миллионов сто сорок одна тысяча двести восемьдесят) руб.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:144962	635,0	965 200
2	50:15:0071201:391	627,0	953 040
3	50:15:0071201:399	983,0	1 494 160
4	50:15:0071201:400	1 076,0	1 635 520
5	50:15:0071201:402	1 050,0	1 596 000
6	50:15:0071201:260	700,0	497 360

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:

7 141 280

(Семь миллионов сто сорок одна тысяча двести восемьдесят) руб.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:144962	635,0	965 200
2	50:15:0071201:391	627,0	953 040
3	50:15:0071201:399	983,0	1 494 160
4	50:15:0071201:400	1 076,0	1 635 520
5	50:15:0071201:402	1 050,0	1 596 000
6	50:15:0071201:260	700,0	497 360

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

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

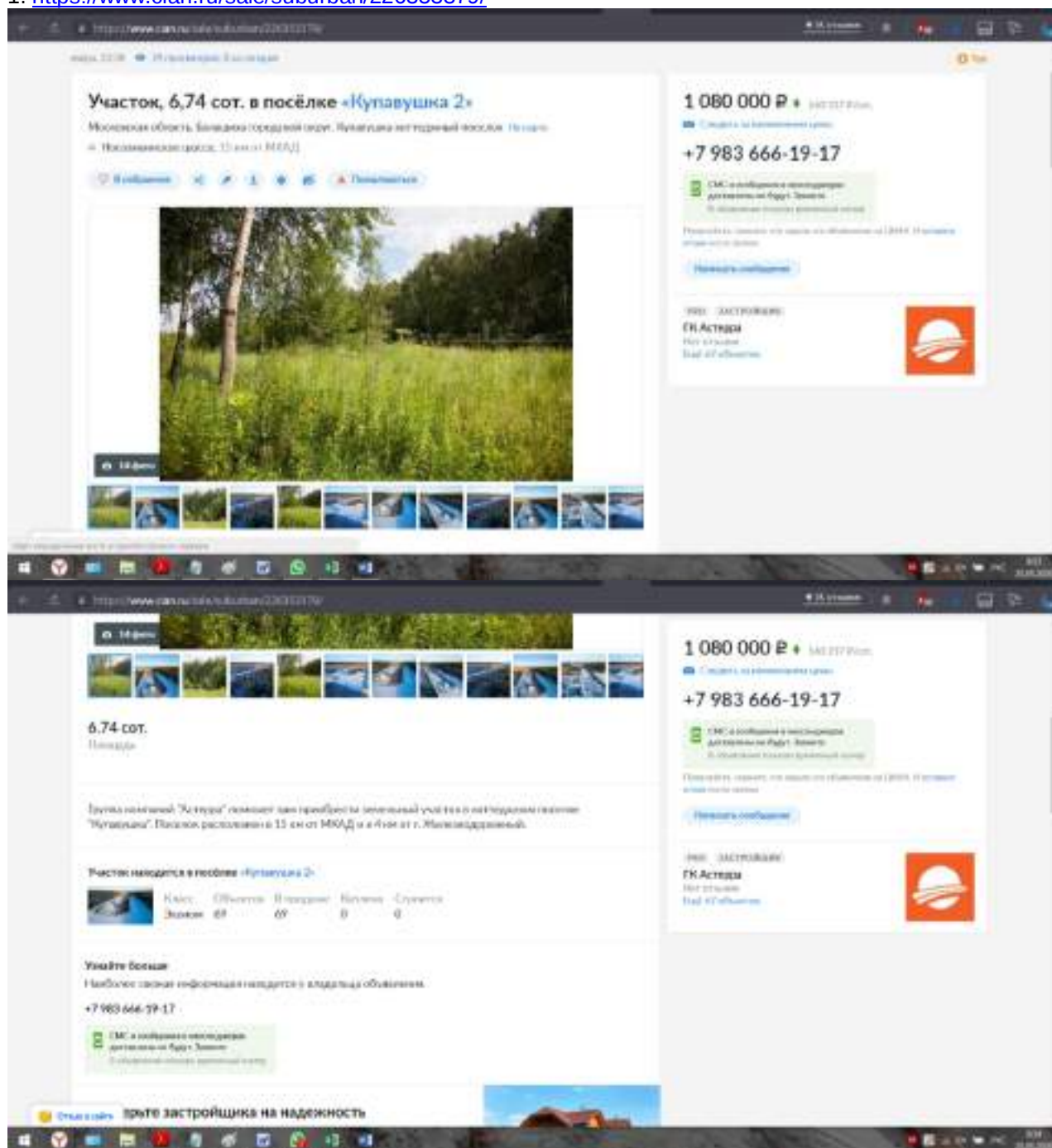
1. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
3. Сборник рыночных корректировок (СРК-2019). По редакцией Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва, 2019 г.

3. Методическая литература

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

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

1. <https://www.cian.ru/sale/suburban/226353379/>



2. <https://www.cian.ru/sale/suburban/226353390/>

Участок, 6,91 сот. в посёлке «Купавушка 2»
Московская область, Восточная городская округ, Купавушка, коттеджный посёлок. На участке: 1. Неэксплуатированный участок, 15 км от МКАД

1 238 879 ₽ + 1 171 200 ₽ (или)
+7 983 666-19-17

СМО и компания в инвентаризации
данных по Рублёвскому району
в Московской области (бывший район)

Получить 3D-карту участка или посмотреть 3D-модель участка на 3D-модели
открыть 3D-карту

Получить консультацию

ИП: ЗАСТРОЙКА
ГК Астерия
Нас: 17 домов
Под: 17 объектов

6.91 сот.
Площадь

Группа компаний "Астерия" поможет вам приобрести земельный участок в коттеджном посёлке "Купавушка". Посёлок расположен в 15 км от МКАД и в 4 км от ж/д станции "Железнодорожный".

Участок находится в посёлке «Купавушка 2»

Имя	Объект	Возраст	Класс	Статус
Земельный	69	69	0	0

Узнайте больше
Наиболее полная информация находится в вкладке «Объекты»

+7 983 666-19-17

СМО и компания в инвентаризации
данных по Рублёвскому району
в Московской области (бывший район)

Проверьте застройщика на надёжность

[illegible]

4. <https://www.cian.ru/sale/suburban/226353422/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Участок, 6,12 сот. в посёлке «Купавушка 2»" (Plot, 6.12 acres in the settlement 'Kupavushka 2'). The location is described as "Московская область, Восточная городская округ, Пущино-рамовский посёлок, На окраине" (Moscow region, Eastern urban district, Puschino-Ramovskoye settlement, On the outskirts) and "Населённый пункт, 15 км от МКАД" (Settlement, 15 km from the МКАД).

The listing features a large aerial photograph of the plot, which is a long, narrow strip of land with a blue sky and green fields. Below the main image is a row of smaller thumbnail images showing different views of the plot and surrounding area.

On the right side of the listing, the price is displayed as "1 159 416 Р + 609 447 Р" (1,159,416 Rubles + 609,447 Rubles). Below the price is the phone number "+7 983 666-19-17". There is also a green badge indicating "СМГ с объектом в ипотеку" (SMG with object on mortgage) and a link to "Подробнее о ипотеке" (More about mortgage).

Below the main image, there is a section titled "Участок находится в посёлке «Купавушка 2»" (The plot is located in the settlement 'Kupavushka 2'). This section includes a table with the following data:

Класс	Объект	Виды	Класс	Статус
Земельный	69	69	0	0

Below the table, there is a section titled "Узнайте больше" (Learn more) and a link to "Найдём самую выгодную информацию о недвижимости" (Find the most favorable information about real estate). The phone number "+7 983 666-19-17" is repeated.

At the bottom of the listing, there is a section titled "Проверьте застройщика на надёжность" (Check the developer's reliability) with a small image of a house.

The right sidebar contains the same information as the main listing, including the price, phone number, and the "СМГ с объектом в ипотеку" badge.

5. <https://www.cian.ru/sale/suburban/226353438/>

Участок, 6,18 сот. в посёлке «Купавушка 2»

Московская область, Восточная городская округ, Купавушка, коттеджный посёлок. На участке: - Индивидуальный участок, 15 сот от МКАД

1 195 974 ₽ + 104 123 ₽ или

+7 983 666-19-17

СМС-а уведомление о изменении цены доставки по адресу: Москва, 10-й километр, Россия, Бронницкий район

Посмотреть, сколько это стоит для собственника на 20000, 10 человек, чтобы было понятно

Позвонить застройщику

Имя: ЗАСТРОЙЩИК
ГК Астерия
Ник: 10-й километр
Под: 10-й километр

6.18 сот.
Площадь

Группа компаний "Астерия" предлагает вам приобрести земельный участок на территории коттеджного посёлка "Купавушка". Посёлок расположен в 15 км от МКАД и в 6 км от г. Железнодорожный.

Участок находится в посёлке «Купавушка 2»

Класс	Объектов	Возраст	Площадь	Строится
Земельный	69	69	0	0

Узнайте больше
Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

+7 983 666-29-17

СМС-а уведомление о изменении цены доставки по адресу: Москва, 10-й километр, Россия, Бронницкий район

Проверьте застройщика на надёжность

Участок, 6,15 сот. в посёлке «Купавушка 2»
 Московская область, Балашихинский район, Купавушка, коттеджный посёлок. На участке
 - Паспортная площадь, 13 сот. от МКАД

1 191 195 Р + 197 000 Р/сот.
 +7 983 666-19-17

СМО и обременения в электронной форме не будут. Проверить обременения можно в Едином государственном реестре недвижимости.

Получить консультацию по этому объявлению по телефону 8 (800) 100-0000

Получить консультацию

ИП: (застройщик)
ГК Астерда
 ИП: (застройщик)
 ИП: (застройщик)

6,15 сот.
 Площадь

Будущий застройщик "Астерда" поможет вам приобрести земельный участок в коттеджном посёлке "Купавушка". Посёлок расположен в 13 км от МКАД и в 4 км от ж/д станции.

Участок находится в посёлке «Купавушка 2»

Класс	Этажность	Площадь	Целевое	Строитель
Земельный	0/0	0/0	0/0	0/0

Узнайте больше
 На сайте вы сможете ознакомиться с информацией в разделе объявлений.

+7 983 666-19-17

СМО и обременения в электронной форме не будут. Проверить обременения можно в Едином государственном реестре недвижимости.

Проверьте застройщика на надежность

Получить консультацию

8. <https://www.cian.ru/sale/suburban/226353405/>

Участок, 6,14 сот. в посёлке «Купавушка 2»
 Московская область, Балашиха городского округа, Купавушка коттеджный посёлок. На участке:
 - Настроено здание (законч. 15 кв.м от 646 кв.м)

1 189 602 Р + 103 746 Р/сот
 +7 983 666-19-17

СМС и координаты в мобильном телефоне на Яндекс.Дзен
 В объявлении указан контактный номер

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте на CИАН. И получите больше информации

Имя: ЗАСТРОЙЩИК
 ГК Астерон
 Новостройка
 Вид: КТ объявление

6,14 сот.
 Участок

Купив на сайте "Купавушка" вы сможете сразу приобрести земельный участок и на территории поселка "Купавушка". Поселок расположен в 13 км от МКАД и в 6 км от ст. Балашиха-Заводская.

Участок находится в посёлке «Купавушка 2»

Имя:	Объект:	Вид:	Статус:
Земельный	69	69	0

Узнайте больше
 Наиболее полная информация находится в вкладке объявления

+7 983 666-19-17

СМС и координаты в мобильном телефоне на Яндекс.Дзен
 В объявлении указан контактный номер

Проверьте застройщика на надежность

[illegible]

10. <https://www.cian.ru/sale/suburban/226353434/>

Участок, 6,12 сот. в посёлке «Купавушка 2»
 Московская область, Балашиха городской округ, Купавушка негосударственный посёлок. По плану: «Поселенческое строение (13 км от МКАД)»

1 186 416 Р + 118 000 Р/сот.
+7 983 666-19-17

СМО: в соответствии с проектом генерального плана территории для размещения объектов «Поселенческое строение»

Поселение в соответствии с проектом генерального плана территории от 2004 г. (с изменениями)

ИРИ ЗАСТРОЙЩИК
ГК АСТОРИЯ
 Нет отзывов
 Подтверждено

6,12 сот.
 Плотность:

Планировка территории «Угловая» позволяет вам приобрести земельный участок в негосударственном посёлке «Купавушка». Посёлок расположен в 13 км от МКАД, в 4 км от г. Железнодорожный.

Участок находится в посёлке «Купавушка 2»

Наим.	Объекты	Владения	Начина	Строится
Земельный	48	69	0	0

Узнайте больше
 Наиболее полная информация находится в описании объявления.

+7 983 666-19-17

СМО: в соответствии с проектом генерального плана территории для размещения объектов «Поселенческое строение»

Проверьте застройщика на надёжность

[Заказать проект](#)

1 186 416 Р + 118 000 Р/сот.
+7 983 666-19-17

СМО: в соответствии с проектом генерального плана территории для размещения объектов «Поселенческое строение»

Поселение в соответствии с проектом генерального плана территории от 2004 г. (с изменениями)

ИРИ ЗАСТРОЙЩИК
ГК АСТОРИЯ
 Нет отзывов
 Подтверждено

11. <https://www.cian.ru/sale/suburban/226353446/>

Участок, 6.1 сот. в посёлке «Купавушка 2»

Московская область, Балашиха городской округ, Купавушка ил.подчин. посёлок. Не огорожен
 «Населённый пункт», 15 км от МКАД

1 183 230 Р + 191 912 руб. в год

+7 983 666-19-17

СМС и телефонные переговоры доступны по запросу. Заказать SMS и телефонные переговоры можно в личном кабинете.

Проверить застройщика на надёжность

Имя: Застройщик
 ГК Астерия
 Это не продавец
 Подтвердить

6.1 сот.
 Участок

Будущий владелец "Астерия" поможет вам приобрести земельный участок и ил.подчин. посёлок "Купавушка". Проект расположен в 15 км от МКАД и в 6 км от ст. Железнодорожной.

Участок находится в посёлке «Купавушка 2»

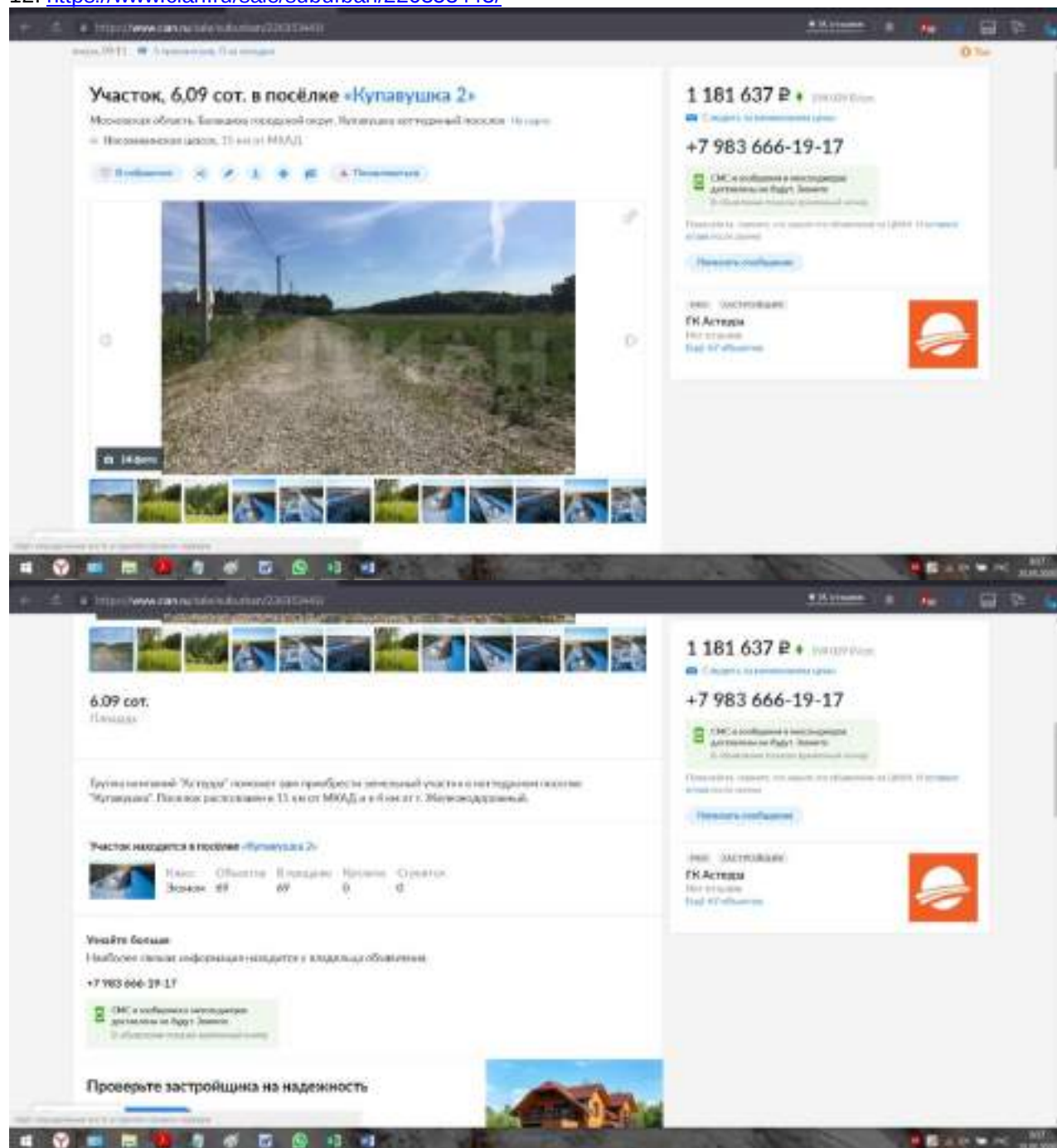
Имя	Объект	Владельцы	Продажи	Строитель
Земельный	69	69	0	0

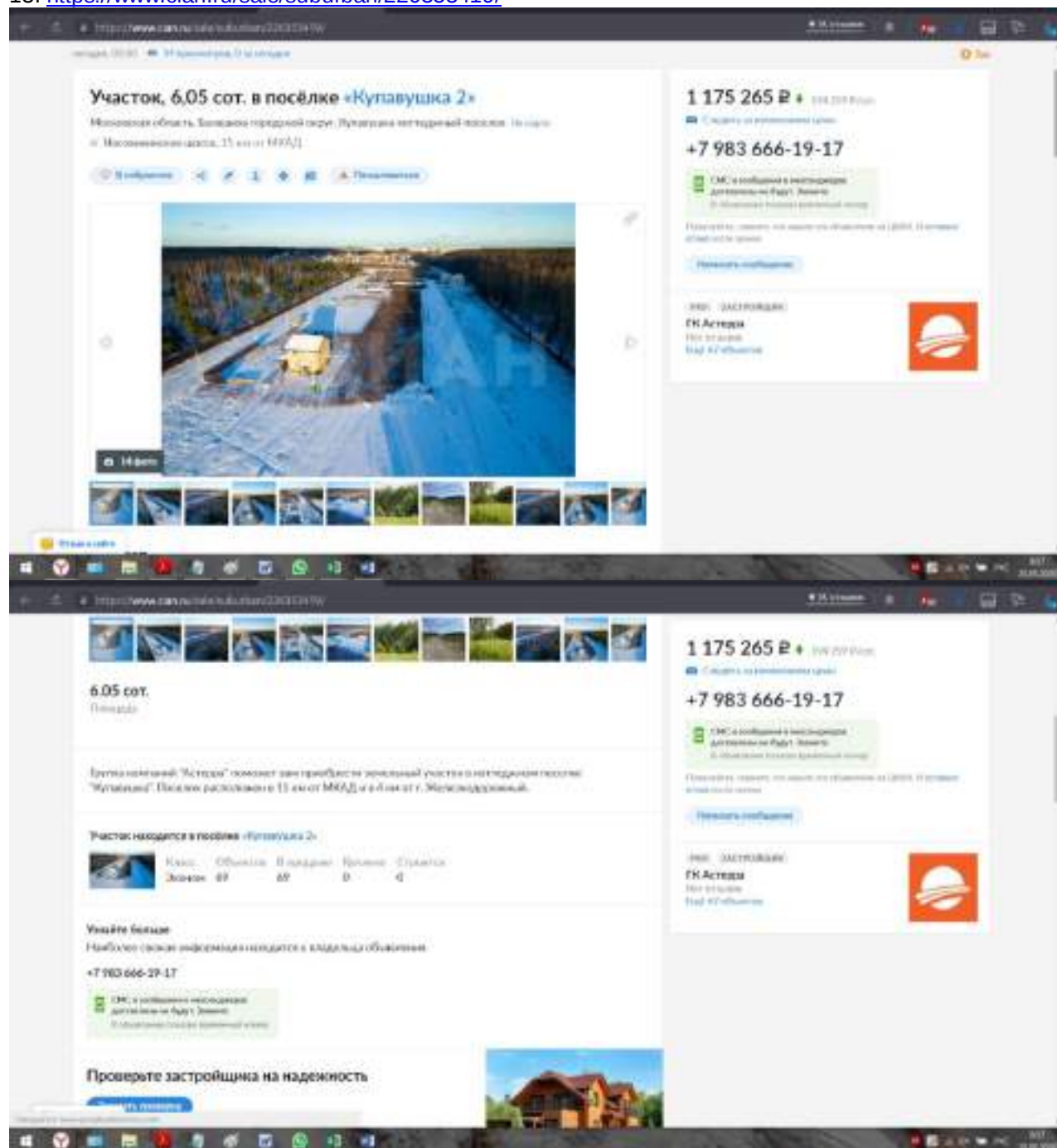
Узнайте больше
 Наиболее полная информация находится в личном кабинете.

+7 983 666-19-17

СМС и телефонные переговоры доступны по запросу. Заказать SMS и телефонные переговоры можно в личном кабинете.

Проверить застройщика на надёжность

12. <https://www.cian.ru/sale/suburban/226353443/>



Участок, 6 сот. в посёлке «Купавушка 2»

Московская область, Балашиха городской округ, Купавушка мпгпдской поселок По карте
 → Населенный пункт, 15 км от МКАД



16 фото

1 167 300 Р + 1% от суммы

+7 983 666-19-17

СНГ и объекты в ипотеку
 для покупки не нужны деньги

Проверить застройщика на надежность по СРОЧ. 10 лет опыта
 в строительстве

Получить консультацию

Имя ЗАСТРОЙЩИКА
ГН Астерда
 Нет отзывов
 Ещё 47 объектов



6 сот.
 Московская

Закупка компаний "Астера" поможет вам приобрести земельный участок в коттеджном поселке "Купавушка". Посёлок расположен в 15 км от МКАД и в 4 км от Железнодорожный.

Участок находится в посёлке «Купавушка 2»

Класс	Объекты	Возраст	Напольн	Строител
Этаж	2Ф	6%	0	0

Укажите больше

Наиболее полная информация содержится в подробном объявлении.

+7 983 666-19-17

СНГ и объекты в ипотеку
 для покупки не нужны деньги

Проверить застройщика на надежность

Получить консультацию

Имя ЗАСТРОЙЩИКА
ГН Астерда
 Нет отзывов
 Ещё 47 объектов



Проверьте застройщика на надёжности

Заставь продать



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

Участок, 9 сот.
 Московская область. Близкая городской черте. Рядом с железнодорожной станцией, 2. На участке:
 - На участке - 10 сот. на территории
 - Прямой угол, 13 м от МКАД, - Нормативная зона: 17 м от МКАД

2 200 000 ₽ + 338 949 2100
 +7 916 307-11-75
 Показать, скрыть + в карточке объявления на CИАН. Мобильный номер-звонилка

Илья Лисов
 ИП Лисов И. И.
 3.9 ★★★★★ 1 отзыв
 Оценить: 3000 руб.
 Вид: 13 объявлений

9 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Подорожье 1 сот. земли

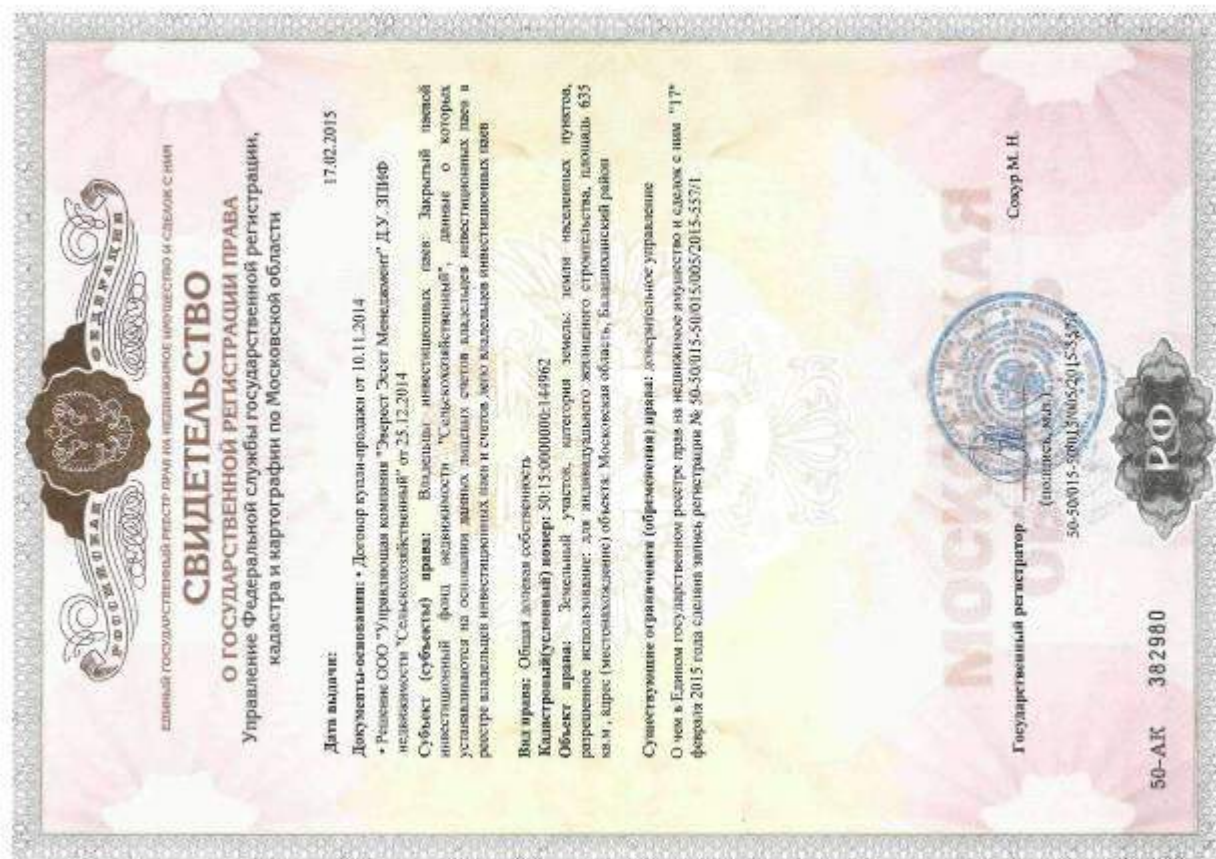
Предлагается земельный участок в границах населенной для ИЖС. Прямой угол. 13 м от МКАД и 17 м от Ж/д станции. Железнодорожная станция. 20 м от МКАД. В собственности. Земельный участок. 13 м от МКАД. 17 м от Ж/д станции. Железнодорожная станция. 20 м от МКАД. В собственности.

Узнайте больше
 Наиболее важная информация находится в владельце объявления.
 +7 916 307-11-75
 Показать, скрыть + в карточке объявления на CИАН

Проверьте объект и собственника
 Заказать проверку

Объект информации

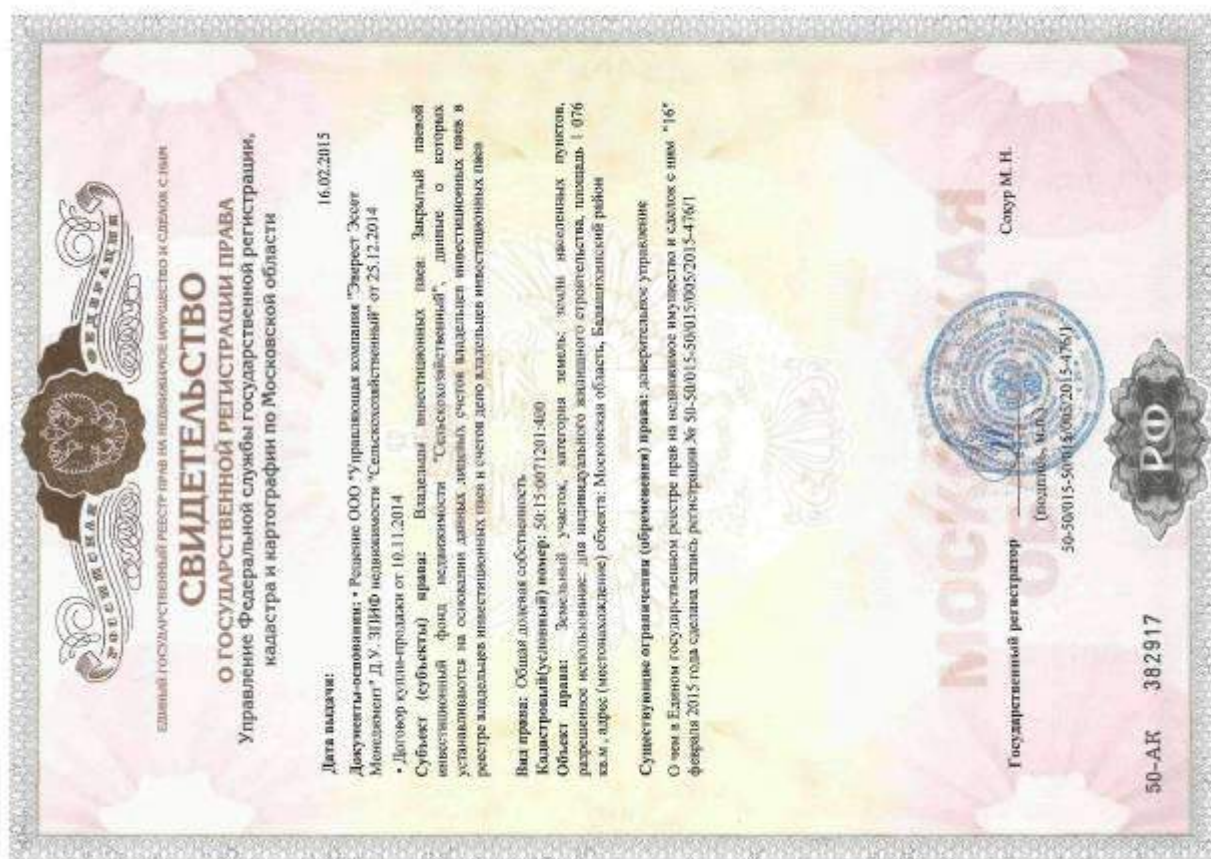
ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА













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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/ЗВ-2238087

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:000000:144962	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:000000				
5	Общие сведения				
6	Предупреждение: 50:15:000000:144962	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.12.2014		
7					
8	Местоположение: Московская область, Балашихинский район				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства				
11	Площадь: 635 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 5035979.45				
13	Сведения о правах:				
14	Особые отметки:				
15	Сведения о природных объектах:				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на обременяемые земельные участки				

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)



О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/ЗВ-2238087

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:000000:144962	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на обременяемые земельные участки	16.1	Номера образующих участков: 50:15:000000:144952, 50:15:000000:144953, 50:15:000000:144954, 50:15:000000:144955, 50:15:000000:144956, 50:15:000000:144957, 50:15:000000:144958, 50:15:000000:144959, 50:15:000000:144960, 50:15:000000:144961, 50:15:000000:144962, 50:15:000000:144963, 50:15:000000:144964, 50:15:000000:144965, 50:15:000000:144966, 50:15:000000:144967, 50:15:000000:144968, 50:15:000000:144969, 50:15:000000:144970, 50:15:000000:144971, 50:15:000000:144972, 50:15:000000:144973, 50:15:000000:144974, 50:15:000000:144975, 50:15:000000:144976, 50:15:000000:144977, 50:15:000000:144978, 50:15:000000:144979, 50:15:000000:144980, 50:15:000000:144981, 50:15:000000:144982, 50:15:000000:144983, 50:15:000000:144984, 50:15:000000:144985, 50:15:000000:144986, 50:15:000000:144987, 50:15:000000:144988, 50:15:000000:144989, 50:15:000000:144990, 50:15:000000:144991, 50:15:000000:144992, 50:15:000000:144993, 50:15:000000:144994, 50:15:000000:144995, 50:15:000000:144996, 50:15:000000:144997, 50:15:000000:144998, 50:15:000000:144999, 50:15:000000:145000, 50:15:000000:145001, 50:15:000000:145002, 50:15:000000:145003, 50:15:000000:145004, 50:15:000000:145005, 50:15:000000:145006, 50:15:000000:145007, 50:15:000000:145008, 50:15:000000:145009, 50:15:000000:145010, 50:15:000000:145011, 50:15:000000:145012, 50:15:000000:145013, 50:15:000000:145014, 50:15:000000:145015, 50:15:000000:145016, 50:15:000000:145017, 50:15:000000:145018, 50:15:000000:145019, 50:15:000000:145020, 50:15:000000:145021, 50:15:000000:145022, 50:15:000000:145023, 50:15:000000:145024, 50:15:000000:145025, 50:15:000000:145026, 50:15:000000:145027, 50:15:000000:145028, 50:15:000000:145029, 50:15:000000:145030, 50:15:000000:145031, 50:15:000000:145032, 50:15:000000:145033, 50:15:000000:145034, 50:15:000000:145035, 50:15:000000:145036, 50:15:000000:145037, 50:15:000000:145038, 50:15:000000:145039, 50:15:000000:145040, 50:15:000000:145041, 50:15:000000:145042, 50:15:000000:145043, 50:15:000000:145044, 50:15:000000:145045, 50:15:000000:145046, 50:15:000000:145047, 50:15:000000:145048, 50:15:000000:145049, 50:15:000000:145050, 50:15:000000:145051, 50:15:000000:145052, 50:15:000000:145053, 50:15:000000:145054, 50:15:000000:145055, 50:15:000000:145056, 50:15:0071201:260, 50:15:0071201:261, 50:15:0071201:262, 50:15:0071201:263, 50:15:0071201:264, 50:15:0071201:265, 50:15:0071201:266, 50:15:0071201:267, 50:15:0071201:268, 50:15:0071201:269, 50:15:0071201:270, 50:15:0071201:271, 50:15:0071201:272, 50:15:0071201:273, 50:15:0071201:274, 50:15:0071201:275, 50:15:0071201:276, 50:15:0071201:277, 50:15:0071201:278, 50:15:0071201:279, 50:15:0071201:280, 50:15:0071201:281, 50:15:0071201:282, 50:15:0071201:283, 50:15:0071201:284, 50:15:0071201:285, 50:15:0071201:286, 50:15:0071201:287, 50:15:0071201:288, 50:15:0071201:289, 50:15:0071201:290, 50:15:0071201:291, 50:15:0071201:292, 50:15:0071201:293, 50:15:0071201:294, 50:15:0071201:295, 50:15:0071201:296, 50:15:0071201:297, 50:15:0071201:298, 50:15:0071201:299, 50:15:0071201:300, 50:15:0071201:301, 50:15:0071201:302, 50:15:0071201:303, 50:15:0071201:304, 50:15:0071201:305, 50:15:0071201:306, 50:15:0071201:307, 50:15:0071201:308, 50:15:0071201:309, 50:15:0071201:310, 50:15:0071201:311, 50:15:0071201:312, 50:15:0071201:313, 50:15:0071201:314, 50:15:0071201:315, 50:15:0071201:316, 50:15:0071201:317, 50:15:0071201:318, 50:15:0071201:319, 50:15:0071201:320, 50:15:0071201:321, 50:15:0071201:322, 50:15:0071201:323, 50:15:0071201:324, 50:15:0071201:325, 50:15:0071201:326, 50:15:0071201:327, 50:15:0071201:328, 50:15:0071201:329, 50:15:0071201:330, 50:15:0071201:331, 50:15:0071201:332, 50:15:0071201:333, 50:15:0071201:334, 50:15:0071201:335, 50:15:0071201:336, 50:15:0071201:337, 50:15:0071201:338, 50:15:0071201:339, 50:15:0071201:340, 50:15:0071201:341, 50:15:0071201:342, 50:15:0071201:343, 50:15:0071201:344, 50:15:0071201:345, 50:15:0071201:346, 50:15:0071201:347, 50:15:0071201:348, 50:15:0071201:349, 50:15:0071201:350, 50:15:0071201:351, 50:15:0071201:352, 50:15:0071201:353, 50:15:0071201:354.		

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)



О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/ЗВ-2238087

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000-144962	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
	50:15:0071201:355, 50:15:0071201:356, 50:15:0071201:357, 50:15:0071201:358, 50:15:0071201:359, 50:15:0071201:360, 50:15:0071201:361, 50:15:0071201:362, 50:15:0071201:363, 50:15:0071201:364, 50:15:0071201:365, 50:15:0071201:366, 50:15:0071201:367, 50:15:0071201:368, 50:15:0071201:369, 50:15:0071201:370, 50:15:0071201:371, 50:15:0071201:372, 50:15:0071201:373, 50:15:0071201:374, 50:15:0071201:375, 50:15:0071201:376, 50:15:0071201:377, 50:15:0071201:378, 50:15:0071201:379, 50:15:0071201:380, 50:15:0071201:381, 50:15:0071201:382, 50:15:0071201:383, 50:15:0071201:384, 50:15:0071201:385, 50:15:0071201:386, 50:15:0071201:387, 50:15:0071201:388, 50:15:0071201:389, 50:15:0071201:390, 50:15:0071201:391, 50:15:0071201:392, 50:15:0071201:393, 50:15:0071201:394, 50:15:0071201:395, 50:15:0071201:396, 50:15:0071201:397, 50:15:0071201:398, 50:15:0071201:399, 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:401, 50:15:0071201:402, 50:15:0071201:403, 50:15:0071201:404, 50:15:0071201:405, 50:15:0071201:406, 50:15:0071201:407, 50:15:0071201:408, 50:15:0071201:409, 50:15:0071201:410, 50:15:0071201:411, 50:15:0071201:412, 50:15:0071201:413, 50:15:0071201:414				
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0000000-131084				
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 24.12.2019.				

Начальник Кадастрового отдела
(подпись, должность)О. А. Климова
(подпись, фамилия)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/ЗВ-2238087

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:15:0000000-144962	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
	План (чертеж, схема) земельного участка				
4					
5	Масштаб 1:400				

Начальник Кадастрового отдела
(подпись, должность)

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
24 декабря 2014 г. № МО-14/38-2238055

КЛ.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:260	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0071201				
5	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: 50:15:0000000:131064	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.12.2014		
7					
8	Местоположение: Московская область, Балашихинский район				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства				
11	Площадь: 790 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 3346749				
13	Сведения о правах: —				
14	Сведения о природных объектах: —				
15	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки				
16	Дополнительные сведения для кадастровой палаты № 2				

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
24 декабря 2014 г. № МО-14/38-2238055

КЛ.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:260	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки				
16.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:144952, 50:15:0000000:144953, 50:15:0000000:144954, 50:15:0000000:144955, 50:15:0000000:144956, 50:15:0000000:144957, 50:15:0000000:144958, 50:15:0000000:144959, 50:15:0000000:144960, 50:15:0000000:144961, 50:15:0000000:144962, 50:15:0000000:144963, 50:15:0000000:144964, 50:15:0000000:144965, 50:15:0000000:144966, 50:15:0000000:144967, 50:15:0000000:144968, 50:15:0000000:144969, 50:15:0000000:144970, 50:15:0000000:144971, 50:15:0000000:144972, 50:15:0000000:144973, 50:15:0000000:144974, 50:15:0000000:144975, 50:15:0000000:144976, 50:15:0000000:144977, 50:15:0000000:144978, 50:15:0000000:144979, 50:15:0000000:144980, 50:15:0000000:144981, 50:15:0000000:144982, 50:15:0000000:144983, 50:15:0000000:144984, 50:15:0000000:144985, 50:15:0000000:144986, 50:15:0000000:144987, 50:15:0000000:144988, 50:15:0000000:144989, 50:15:0000000:144990, 50:15:0000000:144991, 50:15:0000000:144992, 50:15:0000000:144993, 50:15:0000000:144994, 50:15:0000000:144995, 50:15:0000000:144996, 50:15:0000000:144997, 50:15:0000000:144998, 50:15:0000000:144999, 50:15:0000000:145000, 50:15:0000000:145001, 50:15:0000000:145002, 50:15:0000000:145003, 50:15:0000000:145004, 50:15:0000000:145005, 50:15:0000000:145006, 50:15:0000000:145007, 50:15:0000000:145008, 50:15:0000000:145009, 50:15:0000000:145010, 50:15:0000000:145011, 50:15:0000000:145012, 50:15:0000000:145013, 50:15:0000000:145014, 50:15:0000000:145015, 50:15:0000000:145016, 50:15:0000000:145017, 50:15:0000000:145018, 50:15:0000000:145019, 50:15:0000000:145020, 50:15:0000000:145021, 50:15:0000000:145022, 50:15:0000000:145023, 50:15:0000000:145024, 50:15:0000000:145025, 50:15:0000000:145026, 50:15:0000000:145027, 50:15:0000000:145028, 50:15:0000000:145029, 50:15:0000000:145030, 50:15:0000000:145031, 50:15:0000000:145032, 50:15:0000000:145033, 50:15:0000000:145034, 50:15:0000000:145035, 50:15:0000000:145036, 50:15:0000000:145037, 50:15:0000000:145038, 50:15:0000000:145039, 50:15:0000000:145040, 50:15:0000000:145041, 50:15:0000000:145042, 50:15:0000000:145043, 50:15:0000000:145044, 50:15:0000000:145045, 50:15:0000000:145046, 50:15:0000000:145047, 50:15:0000000:145048, 50:15:0000000:145049, 50:15:0000000:145050, 50:15:0000000:145051, 50:15:0000000:145052, 50:15:0000000:145053, 50:15:0000000:145054, 50:15:0000000:145055, 50:15:0000000:145056, 50:15:0071201:260, 50:15:0071201:261, 50:15:0071201:262, 50:15:0071201:263, 50:15:0071201:264, 50:15:0071201:265, 50:15:0071201:266, 50:15:0071201:267, 50:15:0071201:268, 50:15:0071201:269, 50:15:0071201:270, 50:15:0071201:271, 50:15:0071201:272, 50:15:0071201:273, 50:15:0071201:274, 50:15:0071201:275, 50:15:0071201:276, 50:15:0071201:277, 50:15:0071201:278, 50:15:0071201:279, 50:15:0071201:280, 50:15:0071201:281, 50:15:0071201:282, 50:15:0071201:283, 50:15:0071201:284, 50:15:0071201:285, 50:15:0071201:286, 50:15:0071201:287, 50:15:0071201:288, 50:15:0071201:289, 50:15:0071201:290, 50:15:0071201:291, 50:15:0071201:292, 50:15:0071201:293, 50:15:0071201:294, 50:15:0071201:295, 50:15:0071201:296, 50:15:0071201:297, 50:15:0071201:298, 50:15:0071201:299, 50:15:0071201:300, 50:15:0071201:301, 50:15:0071201:302, 50:15:0071201:303, 50:15:0071201:304, 50:15:0071201:305, 50:15:0071201:306, 50:15:0071201:307, 50:15:0071201:308, 50:15:0071201:309, 50:15:0071201:310, 50:15:0071201:311, 50:15:0071201:312, 50:15:0071201:313, 50:15:0071201:314, 50:15:0071201:315, 50:15:0071201:316, 50:15:0071201:317, 50:15:0071201:318, 50:15:0071201:319, 50:15:0071201:320, 50:15:0071201:321, 50:15:0071201:322, 50:15:0071201:323, 50:15:0071201:324, 50:15:0071201:325, 50:15:0071201:326, 50:15:0071201:327, 50:15:0071201:328, 50:15:0071201:329, 50:15:0071201:330, 50:15:0071201:331, 50:15:0071201:332, 50:15:0071201:333, 50:15:0071201:334, 50:15:0071201:335, 50:15:0071201:336, 50:15:0071201:337, 50:15:0071201:338, 50:15:0071201:339, 50:15:0071201:340, 50:15:0071201:341, 50:15:0071201:342, 50:15:0071201:343, 50:15:0071201:344, 50:15:0071201:345, 50:15:0071201:346, 50:15:0071201:347, 50:15:0071201:348, 50:15:0071201:349, 50:15:0071201:350, 50:15:0071201:351, 50:15:0071201:352, 50:15:0071201:353, 50:15:0071201:354.				

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

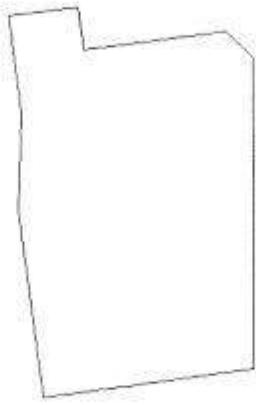
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/30-2238055

КВ.1

1	2	3	4
Кадастровый номер: 50:15:0071201:360	Лист № 1	Всего листов: 4	
50:15:0071201:355, 50:15:0071201:356, 50:15:0071201:357, 50:15:0071201:358, 50:15:0071201:359, 50:15:0071201:360, 50:15:0071201:361, 50:15:0071201:362, 50:15:0071201:363, 50:15:0071201:364, 50:15:0071201:365, 50:15:0071201:366, 50:15:0071201:367, 50:15:0071201:368, 50:15:0071201:369, 50:15:0071201:370, 50:15:0071201:371, 50:15:0071201:372, 50:15:0071201:373, 50:15:0071201:374, 50:15:0071201:375, 50:15:0071201:376, 50:15:0071201:377, 50:15:0071201:378, 50:15:0071201:379, 50:15:0071201:380, 50:15:0071201:381, 50:15:0071201:382, 50:15:0071201:383, 50:15:0071201:384, 50:15:0071201:385, 50:15:0071201:386, 50:15:0071201:387, 50:15:0071201:388, 50:15:0071201:389, 50:15:0071201:390, 50:15:0071201:391, 50:15:0071201:392, 50:15:0071201:393, 50:15:0071201:394, 50:15:0071201:395, 50:15:0071201:396, 50:15:0071201:397, 50:15:0071201:398, 50:15:0071201:399, 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:401, 50:15:0071201:402, 50:15:0071201:403, 50:15:0071201:404, 50:15:0071201:405, 50:15:0071201:406, 50:15:0071201:407, 50:15:0071201:408, 50:15:0071201:409, 50:15:0071201:410, 50:15:0071201:411, 50:15:0071201:412, 50:15:0071201:413, 50:15:0071201:414			
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0060000:111684		
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 24.12.2019.		

Начальник Кадастрового отдела
(подпись, должность)О. А. Климова
(подпись, фамилия)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/30-2238055

КВ.2

24	документ 2014 г. № 001-1/0-00-20140325			2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:360 План (чертеж, схема) земельного участка						
4							
5	Масштаб 1:400						

Начальник Кадастрового отдела
(подпись, должность)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
"24" декабря 2014 г. № МО-14/30-23/8295

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:391	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0071201				
Общие сведения					
5	Президиумские номера: 50:15:0000000:131084	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.12.2014		
7					
8	Местоположение: Московская область, Балашихинский район				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства				
11	Площадь: 6271,59 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2997730.89				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки				

Начальник Балашихинского отдела
(подпись и печать должностного лица)

О.А. Кавкина
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/30-23/8295

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:391	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
16	Номера образованных участков: 50:15:0000000:144951, 50:15:0000000:144952, 50:15:0000000:144953, 50:15:0000000:144954, 50:15:0000000:144955, 50:15:0000000:144956, 50:15:0000000:144957, 50:15:0000000:144958, 50:15:0000000:144959, 50:15:0000000:144960, 50:15:0000000:144961, 50:15:0000000:144962, 50:15:0000000:144963, 50:15:0000000:144964, 50:15:0000000:144965, 50:15:0000000:144966, 50:15:0000000:144967, 50:15:0000000:144968, 50:15:0000000:144969, 50:15:0000000:144970, 50:15:0000000:144971, 50:15:0000000:144972, 50:15:0000000:144973, 50:15:0000000:144974, 50:15:0000000:144975, 50:15:0000000:144976, 50:15:0000000:144977, 50:15:0000000:144978, 50:15:0000000:144979, 50:15:0000000:144980, 50:15:0000000:144981, 50:15:0000000:144982, 50:15:0000000:144983, 50:15:0000000:144984, 50:15:0000000:144985, 50:15:0000000:144986, 50:15:0000000:144987, 50:15:0000000:144988, 50:15:0000000:144989, 50:15:0000000:144990, 50:15:0000000:144991, 50:15:0000000:144992, 50:15:0000000:144993, 50:15:0000000:144994, 50:15:0000000:144995, 50:15:0000000:144996, 50:15:0000000:144997, 50:15:0000000:144998, 50:15:0000000:144999, 50:15:0000000:145000, 50:15:0000000:145001, 50:15:0000000:145002, 50:15:0000000:145003, 50:15:0000000:145004, 50:15:0000000:145005, 50:15:0000000:145006, 50:15:0000000:145007, 50:15:0000000:145008, 50:15:0000000:145009, 50:15:0000000:145010, 50:15:0000000:145011, 50:15:0000000:145012, 50:15:0000000:145013, 50:15:0000000:145014, 50:15:0000000:145015, 50:15:0000000:145016, 50:15:0000000:145017, 50:15:0000000:145018, 50:15:0000000:145019, 50:15:0000000:145020, 50:15:0000000:145021, 50:15:0000000:145022, 50:15:0000000:145023, 50:15:0000000:145024, 50:15:0000000:145025, 50:15:0000000:145026, 50:15:0000000:145027, 50:15:0000000:145028, 50:15:0000000:145029, 50:15:0000000:145030, 50:15:0000000:145031, 50:15:0000000:145032, 50:15:0000000:145033, 50:15:0000000:145034, 50:15:0000000:145035, 50:15:0000000:145036, 50:15:0000000:145037, 50:15:0000000:145038, 50:15:0000000:145039, 50:15:0000000:145040, 50:15:0000000:145041, 50:15:0000000:145042, 50:15:0000000:145043, 50:15:0000000:145044, 50:15:0000000:145045, 50:15:0000000:145046, 50:15:0000000:145047, 50:15:0000000:145048, 50:15:0000000:145049, 50:15:0000000:145050, 50:15:0000000:145051, 50:15:0000000:145052, 50:15:0000000:145053, 50:15:0000000:145054, 50:15:0000000:145055, 50:15:0000000:145056, 50:15:0071201:260, 50:15:0071201:261, 50:15:0071201:262, 50:15:0071201:263, 50:15:0071201:264, 50:15:0071201:265, 50:15:0071201:266, 50:15:0071201:267, 50:15:0071201:268, 50:15:0071201:269, 50:15:0071201:270, 50:15:0071201:271, 50:15:0071201:272, 50:15:0071201:273, 50:15:0071201:274, 50:15:0071201:275, 50:15:0071201:276, 50:15:0071201:277, 50:15:0071201:278, 50:15:0071201:279, 50:15:0071201:280, 50:15:0071201:281, 50:15:0071201:282, 50:15:0071201:283, 50:15:0071201:284, 50:15:0071201:285, 50:15:0071201:286, 50:15:0071201:287, 50:15:0071201:288, 50:15:0071201:289, 50:15:0071201:290, 50:15:0071201:291, 50:15:0071201:292, 50:15:0071201:293, 50:15:0071201:294, 50:15:0071201:295, 50:15:0071201:296, 50:15:0071201:297, 50:15:0071201:298, 50:15:0071201:299, 50:15:0071201:300, 50:15:0071201:301, 50:15:0071201:302, 50:15:0071201:303, 50:15:0071201:304, 50:15:0071201:305, 50:15:0071201:306, 50:15:0071201:307, 50:15:0071201:308, 50:15:0071201:309, 50:15:0071201:310, 50:15:0071201:311, 50:15:0071201:312, 50:15:0071201:313, 50:15:0071201:314, 50:15:0071201:315, 50:15:0071201:316, 50:15:0071201:317, 50:15:0071201:318, 50:15:0071201:319, 50:15:0071201:320, 50:15:0071201:321, 50:15:0071201:322, 50:15:0071201:323, 50:15:0071201:324, 50:15:0071201:325, 50:15:0071201:326, 50:15:0071201:327, 50:15:0071201:328, 50:15:0071201:329, 50:15:0071201:330, 50:15:0071201:331, 50:15:0071201:332, 50:15:0071201:333, 50:15:0071201:334, 50:15:0071201:335, 50:15:0071201:336, 50:15:0071201:337, 50:15:0071201:338, 50:15:0071201:339, 50:15:0071201:340, 50:15:0071201:341, 50:15:0071201:342, 50:15:0071201:343, 50:15:0071201:344, 50:15:0071201:345, 50:15:0071201:346, 50:15:0071201:347, 50:15:0071201:348, 50:15:0071201:349, 50:15:0071201:350, 50:15:0071201:351, 50:15:0071201:352, 50:15:0071201:353, 50:15:0071201:354.				

Начальник Балашихинского отдела
(подпись и печать должностного лица)

О.А. Кавкина
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/30-2238295

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:391	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
	50:15:0071201:355, 50:15:0071201:356, 50:15:0071201:357, 50:15:0071201:358, 50:15:0071201:359, 50:15:0071201:360, 50:15:0071201:361, 50:15:0071201:362, 50:15:0071201:363, 50:15:0071201:364, 50:15:0071201:365, 50:15:0071201:366, 50:15:0071201:367, 50:15:0071201:368, 50:15:0071201:369, 50:15:0071201:370, 50:15:0071201:371, 50:15:0071201:372, 50:15:0071201:373, 50:15:0071201:374, 50:15:0071201:375, 50:15:0071201:376, 50:15:0071201:377, 50:15:0071201:378, 50:15:0071201:379, 50:15:0071201:380, 50:15:0071201:381, 50:15:0071201:382, 50:15:0071201:383, 50:15:0071201:384, 50:15:0071201:385, 50:15:0071201:386, 50:15:0071201:387, 50:15:0071201:388, 50:15:0071201:389, 50:15:0071201:390, 50:15:0071201:391, 50:15:0071201:392, 50:15:0071201:393, 50:15:0071201:394, 50:15:0071201:395, 50:15:0071201:396, 50:15:0071201:397, 50:15:0071201:398, 50:15:0071201:399, 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:401, 50:15:0071201:402, 50:15:0071201:403, 50:15:0071201:404, 50:15:0071201:405, 50:15:0071201:406, 50:15:0071201:407, 50:15:0071201:408, 50:15:0071201:409, 50:15:0071201:410, 50:15:0071201:411, 50:15:0071201:412, 50:15:0071201:413, 50:15:0071201:414				
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0000000:331084				
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 24.12.2019.				

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)О. А. Клыкина
(подпись, фотография)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/30-2238295

КП.2

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:391	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
	План (чертеж, схема) земельного участка				
4					
5	Масштаб 1:300				
	Условные знаки: —				

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)О. А. Клыкина
(подпись, фотография)

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14-38-2238307

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:399	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0071201				
Общие сведения					
5	Продольщик номера: 50:15:000000:131084	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 27.12.2014		
7					
8	Местоположение: Московская область, Балашихинский район				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства				
11	Площадь: 983 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 4699791,81				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки				

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, печать)



О. А. Климова
(подпись, фото)

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14-38-2238307

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:399	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки				
16.1	Номера образованных участков: 50:15:000000:144952, 50:15:000000:144953, 50:15:000000:144954, 50:15:000000:144955, 50:15:000000:144956, 50:15:000000:144957, 50:15:000000:144958, 50:15:000000:144959, 50:15:000000:144960, 50:15:000000:144961, 50:15:000000:144962, 50:15:000000:144963, 50:15:000000:144964, 50:15:000000:144965, 50:15:000000:144966, 50:15:000000:144967, 50:15:000000:144968, 50:15:000000:144969, 50:15:000000:144970, 50:15:000000:144971, 50:15:000000:144972, 50:15:000000:144973, 50:15:000000:144974, 50:15:000000:144975, 50:15:000000:144976, 50:15:000000:144977, 50:15:000000:144978, 50:15:000000:144979, 50:15:000000:144980, 50:15:000000:144981, 50:15:000000:144982, 50:15:000000:144983, 50:15:000000:144984, 50:15:000000:144985, 50:15:000000:144986, 50:15:000000:144987, 50:15:000000:144988, 50:15:000000:144989, 50:15:000000:144990, 50:15:000000:144991, 50:15:000000:144992, 50:15:000000:144993, 50:15:000000:144994, 50:15:000000:144995, 50:15:000000:144996, 50:15:000000:144997, 50:15:000000:144998, 50:15:000000:144999, 50:15:000000:145000, 50:15:000000:145001, 50:15:000000:145002, 50:15:000000:145003, 50:15:000000:145004, 50:15:000000:145005, 50:15:000000:145006, 50:15:000000:145007, 50:15:000000:145008, 50:15:000000:145009, 50:15:000000:145010, 50:15:000000:145011, 50:15:000000:145012, 50:15:000000:145013, 50:15:000000:145014, 50:15:000000:145015, 50:15:000000:145016, 50:15:000000:145017, 50:15:000000:145018, 50:15:000000:145019, 50:15:000000:145020, 50:15:000000:145021, 50:15:000000:145022, 50:15:000000:145023, 50:15:000000:145024, 50:15:000000:145025, 50:15:000000:145026, 50:15:000000:145027, 50:15:000000:145028, 50:15:000000:145029, 50:15:000000:145030, 50:15:000000:145031, 50:15:000000:145032, 50:15:000000:145033, 50:15:000000:145034, 50:15:000000:145035, 50:15:000000:145036, 50:15:000000:145037, 50:15:000000:145038, 50:15:000000:145039, 50:15:000000:145040, 50:15:000000:145041, 50:15:000000:145042, 50:15:000000:145043, 50:15:000000:145044, 50:15:000000:145045, 50:15:000000:145046, 50:15:000000:145047, 50:15:000000:145048, 50:15:000000:145049, 50:15:000000:145050, 50:15:000000:145051, 50:15:000000:145052, 50:15:000000:145053, 50:15:000000:145054, 50:15:000000:145055, 50:15:000000:145056, 50:15:0071201:260, 50:15:0071201:261, 50:15:0071201:262, 50:15:0071201:263, 50:15:0071201:264, 50:15:0071201:265, 50:15:0071201:266, 50:15:0071201:267, 50:15:0071201:268, 50:15:0071201:269, 50:15:0071201:270, 50:15:0071201:271, 50:15:0071201:272, 50:15:0071201:273, 50:15:0071201:274, 50:15:0071201:275, 50:15:0071201:276, 50:15:0071201:277, 50:15:0071201:278, 50:15:0071201:279, 50:15:0071201:280, 50:15:0071201:281, 50:15:0071201:282, 50:15:0071201:283, 50:15:0071201:284, 50:15:0071201:285, 50:15:0071201:286, 50:15:0071201:287, 50:15:0071201:288, 50:15:0071201:289, 50:15:0071201:290, 50:15:0071201:291, 50:15:0071201:292, 50:15:0071201:293, 50:15:0071201:294, 50:15:0071201:295, 50:15:0071201:296, 50:15:0071201:297, 50:15:0071201:298, 50:15:0071201:299, 50:15:0071201:300, 50:15:0071201:301, 50:15:0071201:302, 50:15:0071201:303, 50:15:0071201:304, 50:15:0071201:305, 50:15:0071201:306, 50:15:0071201:307, 50:15:0071201:308, 50:15:0071201:309, 50:15:0071201:310, 50:15:0071201:311, 50:15:0071201:312, 50:15:0071201:313, 50:15:0071201:314, 50:15:0071201:315, 50:15:0071201:316, 50:15:0071201:317, 50:15:0071201:318, 50:15:0071201:319, 50:15:0071201:320, 50:15:0071201:321, 50:15:0071201:322, 50:15:0071201:323, 50:15:0071201:324, 50:15:0071201:325, 50:15:0071201:326, 50:15:0071201:327, 50:15:0071201:328, 50:15:0071201:329, 50:15:0071201:330, 50:15:0071201:331, 50:15:0071201:332, 50:15:0071201:333, 50:15:0071201:334, 50:15:0071201:335, 50:15:0071201:336, 50:15:0071201:337, 50:15:0071201:338, 50:15:0071201:339, 50:15:0071201:340, 50:15:0071201:341, 50:15:0071201:342, 50:15:0071201:343, 50:15:0071201:344, 50:15:0071201:345, 50:15:0071201:346, 50:15:0071201:347, 50:15:0071201:348, 50:15:0071201:349, 50:15:0071201:350, 50:15:0071201:351, 50:15:0071201:352, 50:15:0071201:353, 50:15:0071201:354.				

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, печать)



О. А. Климова
(подпись, фото)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/09-238302

КВ.1

1	2	3	4
Кадастровый номер: 50:15:0071201:399	Лист № 3	Всего листов: 4	
50:15:0071201:355, 50:15:0071201:356, 50:15:0071201:357, 50:15:0071201:358, 50:15:0071201:359, 50:15:0071201:360, 50:15:0071201:361, 50:15:0071201:362, 50:15:0071201:363, 50:15:0071201:364, 50:15:0071201:365, 50:15:0071201:366, 50:15:0071201:367, 50:15:0071201:368, 50:15:0071201:369, 50:15:0071201:370, 50:15:0071201:371, 50:15:0071201:372, 50:15:0071201:373, 50:15:0071201:374, 50:15:0071201:375, 50:15:0071201:376, 50:15:0071201:377, 50:15:0071201:378, 50:15:0071201:379, 50:15:0071201:380, 50:15:0071201:381, 50:15:0071201:382, 50:15:0071201:383, 50:15:0071201:384, 50:15:0071201:385, 50:15:0071201:386, 50:15:0071201:387, 50:15:0071201:388, 50:15:0071201:389, 50:15:0071201:390, 50:15:0071201:391, 50:15:0071201:392, 50:15:0071201:393, 50:15:0071201:394, 50:15:0071201:395, 50:15:0071201:396, 50:15:0071201:397, 50:15:0071201:398, 50:15:0071201:399, 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:401, 50:15:0071201:402, 50:15:0071201:403, 50:15:0071201:404, 50:15:0071201:405, 50:15:0071201:406, 50:15:0071201:407, 50:15:0071201:408, 50:15:0071201:409, 50:15:0071201:410, 50:15:0071201:411, 50:15:0071201:412, 50:15:0071201:413, 50:15:0071201:414			
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела		
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0000000:31034		
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 24.12.2019.		

Начальник Базинского отдела
(подпись, должность)О. А. Ковкина
(подпись, фамилия)

М.П.

подпись

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/09-238302

КВ.2

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:399	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб: 1:400				
Условные знаки: —					

Начальник Базинского отдела
(подпись, должность)О. А. Ковкина
(подпись, фамилия)

М.П.

подпись

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование филиала кадастрового участка)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/В-2238208

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:400	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0071201				
5	Общие сведения				
6	Президиум: 50:15:0000000:131084	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.12.2014		
7					
8	Местоположение: Московская область, Балашихинский район				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства				
11	Площадь: 1076 +/- 1 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 5144431,52				
13	Сведения о правах: —				
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)



О.А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/В-2238208

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:400	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 50:15:0000000:144952, 50:15:0000000:144953, 50:15:0000000:144954, 50:15:0000000:144955, 50:15:0000000:144956, 50:15:0000000:144957, 50:15:0000000:144958, 50:15:0000000:144959, 50:15:0000000:144960, 50:15:0000000:144961, 50:15:0000000:144962, 50:15:0000000:144963, 50:15:0000000:144964, 50:15:0000000:144965, 50:15:0000000:144966, 50:15:0000000:144967, 50:15:0000000:144968, 50:15:0000000:144969, 50:15:0000000:144970, 50:15:0000000:144971, 50:15:0000000:144972, 50:15:0000000:144973, 50:15:0000000:144974, 50:15:0000000:144975, 50:15:0000000:144976, 50:15:0000000:144977, 50:15:0000000:144978, 50:15:0000000:144979, 50:15:0000000:144980, 50:15:0000000:144981, 50:15:0000000:144982, 50:15:0000000:144983, 50:15:0000000:144984, 50:15:0000000:144985, 50:15:0000000:144986, 50:15:0000000:144987, 50:15:0000000:144988, 50:15:0000000:144989, 50:15:0000000:144990, 50:15:0000000:144991, 50:15:0000000:144992, 50:15:0000000:144993, 50:15:0000000:144994, 50:15:0000000:144995, 50:15:0000000:144996, 50:15:0000000:144997, 50:15:0000000:144998, 50:15:0000000:144999, 50:15:0000000:145000, 50:15:0000000:145001, 50:15:0000000:145002, 50:15:0000000:145003, 50:15:0000000:145004, 50:15:0000000:145005, 50:15:0000000:145006, 50:15:0000000:145007, 50:15:0000000:145008, 50:15:0000000:145009, 50:15:0000000:145010, 50:15:0000000:145011, 50:15:0000000:145012, 50:15:0000000:145013, 50:15:0000000:145014, 50:15:0000000:145015, 50:15:0000000:145016, 50:15:0000000:145017, 50:15:0000000:145018, 50:15:0000000:145019, 50:15:0000000:145020, 50:15:0000000:145021, 50:15:0000000:145022, 50:15:0000000:145023, 50:15:0000000:145024, 50:15:0000000:145025, 50:15:0000000:145026, 50:15:0000000:145027, 50:15:0000000:145028, 50:15:0000000:145029, 50:15:0000000:145030, 50:15:0000000:145031, 50:15:0000000:145032, 50:15:0000000:145033, 50:15:0000000:145034, 50:15:0000000:145035, 50:15:0000000:145036, 50:15:0000000:145037, 50:15:0000000:145038, 50:15:0000000:145039, 50:15:0000000:145040, 50:15:0000000:145041, 50:15:0000000:145042, 50:15:0000000:145043, 50:15:0000000:145044, 50:15:0000000:145045, 50:15:0000000:145046, 50:15:0000000:145047, 50:15:0000000:145048, 50:15:0000000:145049, 50:15:0000000:145050, 50:15:0000000:145051, 50:15:0000000:145052, 50:15:0000000:145053, 50:15:0000000:145054, 50:15:0000000:145055, 50:15:0000000:145056, 50:15:0071201:260, 50:15:0071201:261, 50:15:0071201:262, 50:15:0071201:263, 50:15:0071201:264, 50:15:0071201:265, 50:15:0071201:266, 50:15:0071201:267, 50:15:0071201:268, 50:15:0071201:269, 50:15:0071201:270, 50:15:0071201:271, 50:15:0071201:272, 50:15:0071201:273, 50:15:0071201:274, 50:15:0071201:275, 50:15:0071201:276, 50:15:0071201:277, 50:15:0071201:278, 50:15:0071201:279, 50:15:0071201:280, 50:15:0071201:281, 50:15:0071201:282, 50:15:0071201:283, 50:15:0071201:284, 50:15:0071201:285, 50:15:0071201:286, 50:15:0071201:287, 50:15:0071201:288, 50:15:0071201:289, 50:15:0071201:290, 50:15:0071201:291, 50:15:0071201:292, 50:15:0071201:293, 50:15:0071201:294, 50:15:0071201:295, 50:15:0071201:296, 50:15:0071201:297, 50:15:0071201:298, 50:15:0071201:299, 50:15:0071201:300, 50:15:0071201:301, 50:15:0071201:302, 50:15:0071201:303, 50:15:0071201:304, 50:15:0071201:305, 50:15:0071201:306, 50:15:0071201:307, 50:15:0071201:308, 50:15:0071201:309, 50:15:0071201:310, 50:15:0071201:311, 50:15:0071201:312, 50:15:0071201:313, 50:15:0071201:314, 50:15:0071201:315, 50:15:0071201:316, 50:15:0071201:317, 50:15:0071201:318, 50:15:0071201:319, 50:15:0071201:320, 50:15:0071201:321, 50:15:0071201:322, 50:15:0071201:323, 50:15:0071201:324, 50:15:0071201:325, 50:15:0071201:326, 50:15:0071201:327, 50:15:0071201:328, 50:15:0071201:329, 50:15:0071201:330, 50:15:0071201:331, 50:15:0071201:332, 50:15:0071201:333, 50:15:0071201:334, 50:15:0071201:335, 50:15:0071201:336, 50:15:0071201:337, 50:15:0071201:338, 50:15:0071201:339, 50:15:0071201:340, 50:15:0071201:341, 50:15:0071201:342, 50:15:0071201:343, 50:15:0071201:344, 50:15:0071201:345, 50:15:0071201:346, 50:15:0071201:347, 50:15:0071201:348, 50:15:0071201:349, 50:15:0071201:350, 50:15:0071201:351, 50:15:0071201:352, 50:15:0071201:353, 50:15:0071201:354.		

Начальник Балашихинского отдела
(подпись)



О.А. Климова
(подпись, фамилия)

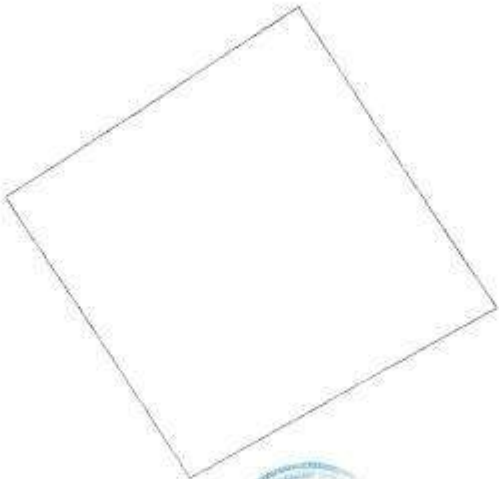
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14/3В-2238308

КП.1

1	2	3	4
Кадастровый номер: 50:15:0071201:400	Лист № 3	Всего листов: 4	
50:15:0071201:355, 50:15:0071201:356, 50:15:0071201:357, 50:15:0071201:358, 50:15:0071201:359, 50:15:0071201:360, 50:15:0071201:361, 50:15:0071201:362, 50:15:0071201:363, 50:15:0071201:364, 50:15:0071201:365, 50:15:0071201:366, 50:15:0071201:367, 50:15:0071201:368, 50:15:0071201:369, 50:15:0071201:370, 50:15:0071201:371, 50:15:0071201:372, 50:15:0071201:373, 50:15:0071201:374, 50:15:0071201:375, 50:15:0071201:376, 50:15:0071201:377, 50:15:0071201:378, 50:15:0071201:379, 50:15:0071201:380, 50:15:0071201:381, 50:15:0071201:382, 50:15:0071201:383, 50:15:0071201:384, 50:15:0071201:385, 50:15:0071201:386, 50:15:0071201:387, 50:15:0071201:388, 50:15:0071201:389, 50:15:0071201:390, 50:15:0071201:391, 50:15:0071201:392, 50:15:0071201:393, 50:15:0071201:394, 50:15:0071201:395, 50:15:0071201:396, 50:15:0071201:397, 50:15:0071201:398, 50:15:0071201:399, 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:401, 50:15:0071201:402, 50:15:0071201:403, 50:15:0071201:404, 50:15:0071201:405, 50:15:0071201:406, 50:15:0071201:407, 50:15:0071201:408, 50:15:0071201:409, 50:15:0071201:410, 50:15:0071201:411, 50:15:0071201:412, 50:15:0071201:413, 50:15:0071201:414			
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:		
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0000000:151044		
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 24.12.2019.		

Начальник Кадастрового отдела
(подпись, должность)О. А. Комарова
(подпись, фамилия)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"29" декабря 2014 г. № МО-14/3В-2238309

КП.2

1	Кадастровый номер: 50.15.0071201.400	2	Лист № 4	3	Всего листов: 4
План (чертеж, схема) земельного участка					
4					
5	Масштаб: 1:400	Условные знаки: —			

Начальник Кадастрового отдела
(подпись, должность)О. А. Комарова
(подпись, фамилия)

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

КТИ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14-38-2238310

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:402	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 50:15:0071201				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 50:15:0050000:131084	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.12.2014		
7					
8	Местоположение: Московская область, Батайковский район				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства				
11	Площадь: 1050 +/- 11 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 5020325.50				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		Дополнительные сведения приложены на листе № 2		

Начальник Батайковского отдела
(подпись, должность)



О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КТИ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"24" декабря 2014 г. № МО-14-38-2238310

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:262	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Печера образованных участков: 50:15:0000000:144952, 50:15:0000000:144953, 50:15:0000000:144954, 50:15:0000000:144955, 50:15:0000000:144956, 50:15:0000000:144957, 50:15:0000000:144958, 50:15:0000000:144959, 50:15:0000000:144960, 50:15:0000000:144961, 50:15:0000000:144962, 50:15:0000000:144963, 50:15:0000000:144964, 50:15:0000000:144965, 50:15:0000000:144966, 50:15:0000000:144967, 50:15:0000000:144968, 50:15:0000000:144969, 50:15:0000000:144970, 50:15:0000000:144971, 50:15:0000000:144972, 50:15:0000000:144973, 50:15:0000000:144974, 50:15:0000000:144975, 50:15:0000000:144976, 50:15:0000000:144977, 50:15:0000000:144978, 50:15:0000000:144979, 50:15:0000000:144980, 50:15:0000000:144981, 50:15:0000000:144982, 50:15:0000000:144983, 50:15:0000000:144984, 50:15:0000000:144985, 50:15:0000000:144986, 50:15:0000000:144987, 50:15:0000000:144988, 50:15:0000000:144989, 50:15:0000000:144990, 50:15:0000000:144991, 50:15:0000000:144992, 50:15:0000000:144993, 50:15:0000000:144994, 50:15:0000000:144995, 50:15:0000000:144996, 50:15:0000000:144997, 50:15:0000000:144998, 50:15:0000000:144999, 50:15:0000000:145000, 50:15:0000000:145001, 50:15:0000000:145002, 50:15:0000000:145003, 50:15:0000000:145004, 50:15:0000000:145005, 50:15:0000000:145006, 50:15:0000000:145007, 50:15:0000000:145008, 50:15:0000000:145009, 50:15:0000000:145010, 50:15:0000000:145011, 50:15:0000000:145012, 50:15:0000000:145013, 50:15:0000000:145014, 50:15:0000000:145015, 50:15:0000000:145016, 50:15:0000000:145017, 50:15:0000000:145018, 50:15:0000000:145019, 50:15:0000000:145020, 50:15:0000000:145021, 50:15:0000000:145022, 50:15:0000000:145023, 50:15:0000000:145024, 50:15:0000000:145025, 50:15:0000000:145026, 50:15:0000000:145027, 50:15:0000000:145028, 50:15:0000000:145029, 50:15:0000000:145030, 50:15:0000000:145031, 50:15:0000000:145032, 50:15:0000000:145033, 50:15:0000000:145034, 50:15:0000000:145035, 50:15:0000000:145036, 50:15:0000000:145037, 50:15:0000000:145038, 50:15:0000000:145039, 50:15:0000000:145040, 50:15:0000000:145041, 50:15:0000000:145042, 50:15:0000000:145043, 50:15:0000000:145044, 50:15:0000000:145045, 50:15:0000000:145046, 50:15:0000000:145047, 50:15:0000000:145048, 50:15:0000000:145049, 50:15:0000000:145050, 50:15:0000000:145051, 50:15:0000000:145052, 50:15:0000000:145053, 50:15:0000000:145054, 50:15:0000000:145055, 50:15:0000000:145056, 50:15:0071201:260, 50:15:0071201:261, 50:15:0071201:262, 50:15:0071201:263, 50:15:0071201:264, 50:15:0071201:265, 50:15:0071201:266, 50:15:0071201:267, 50:15:0071201:268, 50:15:0071201:269, 50:15:0071201:270, 50:15:0071201:271, 50:15:0071201:272, 50:15:0071201:273, 50:15:0071201:274, 50:15:0071201:275, 50:15:0071201:276, 50:15:0071201:277, 50:15:0071201:278, 50:15:0071201:279, 50:15:0071201:280, 50:15:0071201:281, 50:15:0071201:282, 50:15:0071201:283, 50:15:0071201:284, 50:15:0071201:285, 50:15:0071201:286, 50:15:0071201:287, 50:15:0071201:288, 50:15:0071201:289, 50:15:0071201:290, 50:15:0071201:291, 50:15:0071201:292, 50:15:0071201:293, 50:15:0071201:294, 50:15:0071201:295, 50:15:0071201:296, 50:15:0071201:297, 50:15:0071201:298, 50:15:0071201:299, 50:15:0071201:300, 50:15:0071201:301, 50:15:0071201:302, 50:15:0071201:303, 50:15:0071201:304, 50:15:0071201:305, 50:15:0071201:306, 50:15:0071201:307, 50:15:0071201:308, 50:15:0071201:309, 50:15:0071201:310, 50:15:0071201:311, 50:15:0071201:312, 50:15:0071201:313, 50:15:0071201:314, 50:15:0071201:315, 50:15:0071201:316, 50:15:0071201:317, 50:15:0071201:318, 50:15:0071201:319, 50:15:0071201:320, 50:15:0071201:321, 50:15:0071201:322, 50:15:0071201:323, 50:15:0071201:324, 50:15:0071201:325, 50:15:0071201:326, 50:15:0071201:327, 50:15:0071201:328, 50:15:0071201:329, 50:15:0071201:330, 50:15:0071201:331, 50:15:0071201:332, 50:15:0071201:333, 50:15:0071201:334, 50:15:0071201:335, 50:15:0071201:336, 50:15:0071201:337, 50:15:0071201:338, 50:15:0071201:339, 50:15:0071201:340, 50:15:0071201:341, 50:15:0071201:342, 50:15:0071201:343, 50:15:0071201:344, 50:15:0071201:345, 50:15:0071201:346, 50:15:0071201:347, 50:15:0071201:348, 50:15:0071201:349, 50:15:0071201:350, 50:15:0071201:351, 50:15:0071201:352, 50:15:0071201:353, 50:15:0071201:354,		

Начальник Батайковского отдела
(подпись, должность)



О. А. Коркина
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

"24" декабря 2014 г. № МО-14/30-2218310

1	2	3	4
Кадастровый номер: 50:15:0071201:402	Лист № 1	Всего листов: 1	
50:15:0071201:355, 50:15:0071201:356, 50:15:0071201:357, 50:15:0071201:358, 50:15:0071201:359, 50:15:0071201:360, 50:15:0071201:361, 50:15:0071201:362, 50:15:0071201:363, 50:15:0071201:364, 50:15:0071201:365, 50:15:0071201:366, 50:15:0071201:367, 50:15:0071201:368, 50:15:0071201:369, 50:15:0071201:370, 50:15:0071201:371, 50:15:0071201:372, 50:15:0071201:373, 50:15:0071201:374, 50:15:0071201:375, 50:15:0071201:376, 50:15:0071201:377, 50:15:0071201:378, 50:15:0071201:379, 50:15:0071201:380, 50:15:0071201:381, 50:15:0071201:382, 50:15:0071201:383, 50:15:0071201:384, 50:15:0071201:385, 50:15:0071201:386, 50:15:0071201:387, 50:15:0071201:388, 50:15:0071201:389, 50:15:0071201:390, 50:15:0071201:391, 50:15:0071201:392, 50:15:0071201:393, 50:15:0071201:394, 50:15:0071201:395, 50:15:0071201:396, 50:15:0071201:397, 50:15:0071201:398, 50:15:0071201:399, 50:15:0071201:400, 50:15:0071201:401, 50:15:0071201:402, 50:15:0071201:403, 50:15:0071201:404, 50:15:0071201:405, 50:15:0071201:406, 50:15:0071201:407, 50:15:0071201:408, 50:15:0071201:409, 50:15:0071201:410, 50:15:0071201:411, 50:15:0071201:412, 50:15:0071201:413, 50:15:0071201:414			
16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:15:0000000:131084		
16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (откуда записи о земельном участке): Сведения о земельных участках носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера: 24.12.2019.		

Начальник Калининского отдела

(подпись, должность)

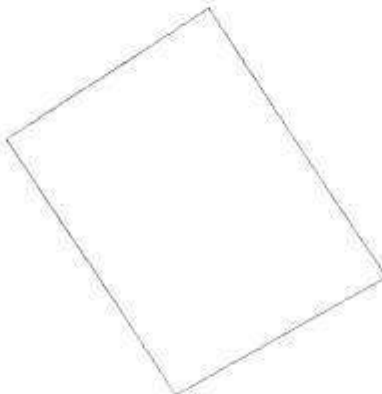
О. А. Козлова

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

"24" декабря 2014 г. № МО-14/30-2218310

1	Кадастровый номер: 50:15:0071201:402	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:500				
Условные знаки: —					

Начальник Калининского отдела

(подпись, должность)

О. А. Козлова

(подпись, фамилия)

ДОГОВОР **аренды недвижимого имущества**

Московская область, г. Балашиха

«14» января 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 05.06.2012 г. № 21-009-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2019 года нотариусом города Москвы Гончаровым Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-ч/77-2019-13-1088, с одной стороны, и

Дачное некоммерческое партнерство «Твой сад» (зарегистрировано «29» июня 2010 года ИФНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1105001003117, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012420177, выданным «29» июня 2010 года ИФНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21; ИНН 5001078390, КПП 500101001, р/с 40703810938260001551 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадью 700 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0071201:260, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район; именуемый далее - «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Зкрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50-50/015-50/015/005/2015-728/1 от 19.02.2015;

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 10 (Десять) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Стороны настоящим подтверждают, что в момент подписания настоящего Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Объект в аренду на условиях настоящего Договора без каких-либо замечаний. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют, а настоящий Договор имеет силу акта приема-передачи.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для проектирования, строительства и эксплуатации здания въездной группы коттеджного поселка.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Зкрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом составляет 2 937 (Две тысячи девятьсот тридцать семь) рублей 00 копеек, в том числе НДС в размере установленной законодательством ставки.

2.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами настоящего Договора и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранить межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;

- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- не препятствовать Арендатору в пользовании Объектом;
- письменно уведомить Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

5.3. ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустоек и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего пассивным инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. По всем остальным, не предусмотренным настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе государственной регистрации прав.

7.3. С момента заключения настоящего Договора все ранее заключенные Сторонами договоры аренды в отношении Объекта утрачивают силу.

7.4. Стороны настоящим договорились, что до момента государственной регистрации настоящего Договора в органе государственной регистрации прав он считается заключенным на срок в 11 (Одиннадцать) месяцев.

7.5. Настоящий договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Арендодателя, один экземпляр для Арендатора, и один — для органа государственной регистрации прав.

При этом на государственную регистрацию в орган государственной регистрации прав, подается 3 экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у Арендодателя для управленческого учета и в орган государственной регистрации прав не сдается.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, КПП 770401001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ЦББ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Приваловой Евгении Игоревны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 05.12.2019 года нотариусом города Москвы Гошвиным Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2019-13-1088

Арендатор: Дачное некоммерческое партнерство «Твой сад» (зарегистрировано «29» июля 2010 года ИФНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1105001003117, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 012420177, выданным «29» июля 2010 года ИФНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21; ИНН 5001078390, КПП 500101001, р/с 40703810938260001551 в ПАО Сбербанк, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225), в лице Председателя правления Абуфренова Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава

Зероинвест – единственная служба
государственной регистрации, кадастра
и картографии на Московском рынке

Принимая государственные регистрации

Давыдов *Смирнов*

Дата регистрации: 25.02.2020

№ документа: 50:46-02/144-2/162-50/011/2020-1

Государственный
регистрационный номер: *СЕРИИЧЕНА 8/162*



СТРАХОВАЯ АНЦИДЕНТНАЯ 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.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая анцидентная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Директор Департамента страхования ответственности в сельскохозяйственных рисках  М.П. Г.Р.Юрьева Полис оформлен: Кочетков О.Н. Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» Генеральный директор  М.П. Р.С.Лукацкий
--	---



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

N. 001444-1

« 20 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

蘇聯經濟

Булавке Валерию Михайловичу

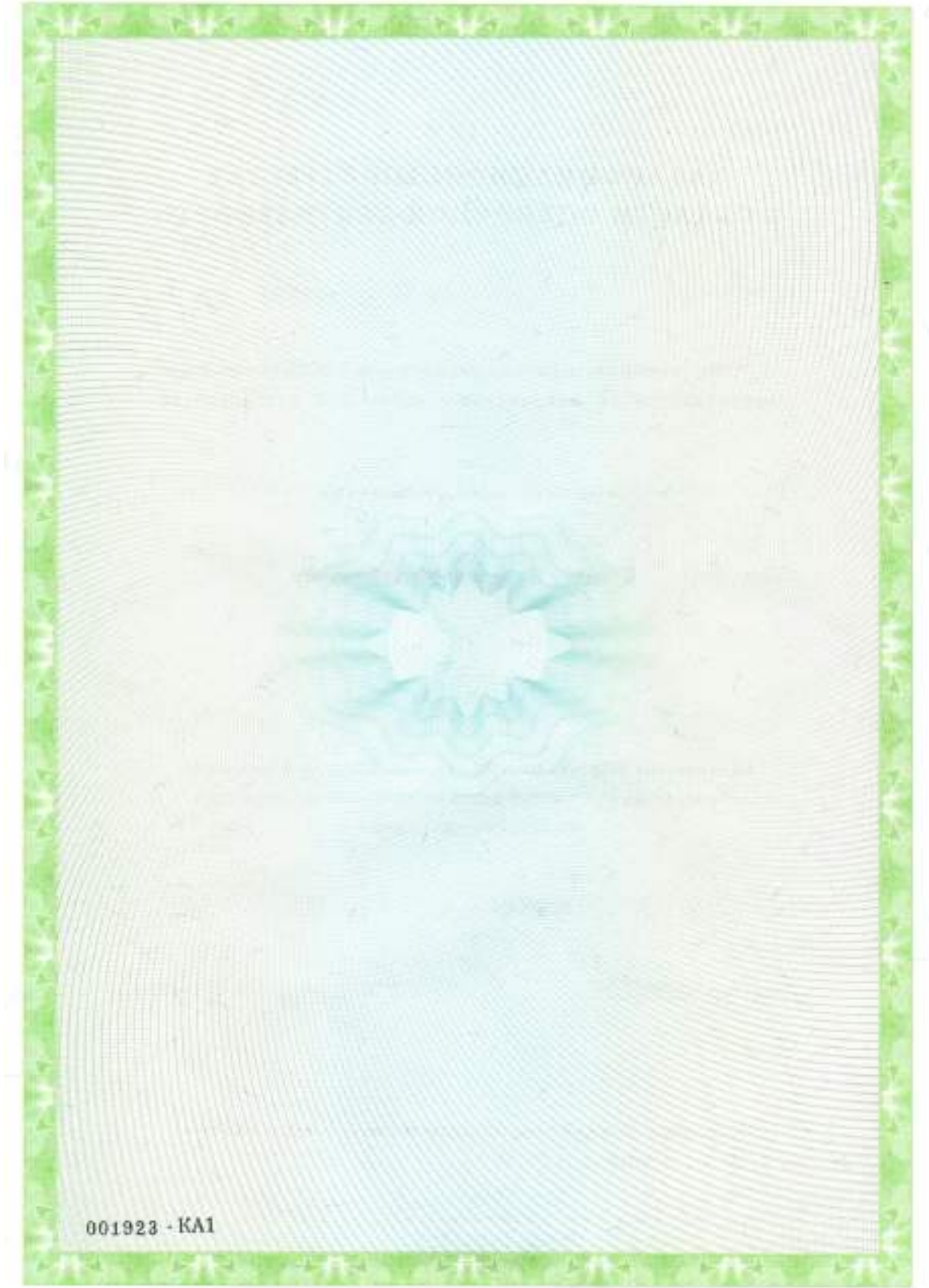
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 20 » декабря 20 17 г. № 35

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 20 » декабря 20 20 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС №2000SB40R1200

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2020 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» мая 2020 г.	по «23» мая 2021 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:**Страховое акционерное общество «ВСК»**

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

/А.Н. Мочалова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
112 (Сто двенадцать) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.