

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-129

от 05 февраля 2021 года

**Оценка справедливой стоимости земельных участков,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: для индивидуального жилищного
строительства, адрес (местонахождение) объектов:
Московская область, Ленинский муниципальный район,
сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод
им. М.Горького", в районе дер. Орлово, входящих в состав
активов Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Исполнитель отчета

 **Маслова А.В.**

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
1.7. Основные факты и выводы.....	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки ..	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	22
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	22
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	23
3.1. Общие положения	23
3.2. Анализ рынка недвижимости	23
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок ..	23
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	33
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	35
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	38
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	48
5.1. Общие положения	48
5.2. Общие понятия оценки	48
5.3. Общее описание методов оценки земельный участков	48
5.4. Выбор подходов и методов оценки	55
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	57
6.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом	57
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	62
6.3. Согласование результатов оценки.....	62
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	63
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	64
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.**

«05» февраля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 129 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

"Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5473.

Оценка проведена по состоянию на 05 февраля 2021 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

23 552 000

(Двадцать три миллиона пятьсот пятьдесят две тысячи) рублей

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909,0	2 608 000
2	50:21:0060403:5459	898,0	2 576 000
3	50:21:0060403:5460	857,0	2 459 000
4	50:21:0060403:5461	851,0	2 442 000
5	50:21:0060403:5463	784,0	2 249 000
6	50:21:0060403:5464	774,0	2 221 000
7	50:21:0060403:5465	762,0	2 186 000
8	50:21:0060403:5466	753,0	2 160 000
9	50:21:0060403:5470	705,0	2 023 000
10	50:21:0060403:5473	916,0	2 628 000

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



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

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 129 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

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

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

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

объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5473.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости
- копии Свидетельств о государственной регистрации права;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **05.02.2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **05.02.2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 г. Стаж работы оценщиком с 15 сентября 2009 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Место нахождения Оценщика	+7 (495) 229-49-71
Почтовый адрес Оценщика	79265920249@yandex.ru
Номер контактного телефона	Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Адрес электронной почты	г. Москва
Страхование ответственности юридического лица	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж
Место нахождения СРО	Маслова Антонина Викторовна
Адрес СРО	НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Саморегулируемая организация оценщиков	Маслова Антонина Викторовна
Страхование гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20, выдан 15.07.2020 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2020 г. по 22.08.2021 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 129 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:21:0060403:5457	не применяется	2 608 000	не использовался	2 608 000
50:21:0060403:5459	не применяется	2 576 000	не применяется	2 576 000
50:21:0060403:5460	не применяется	2 459 000	не применяется	2 459 000
50:21:0060403:5461	не применяется	2 442 000	не применяется	2 442 000
50:21:0060403:5463	не применяется	2 249 000	не применяется	2 249 000
50:21:0060403:5464	не применяется	2 221 000	не применяется	2 221 000
50:21:0060403:5465	не применяется	2 186 000	не применяется	2 186 000
50:21:0060403:5466	не применяется	2 160 000	не применяется	2 160 000
50:21:0060403:5470	не применяется	2 023 000	не применяется	2 023 000
50:21:0060403:5473	не применяется	2 628 000	не применяется	2 628 000
Итого				23 552 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Свидетельства о государственной регистрации права	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Кадастровые паспорта земельных участков	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
3	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»	б/н от 23.08.2018 г.	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми

подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на

ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5464;

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:21:0060403:5457	нет данных
50:21:0060403:5459	нет данных
50:21:0060403:5460	нет данных
50:21:0060403:5461	нет данных
50:21:0060403:5463	нет данных
50:21:0060403:5464	нет данных
50:21:0060403:5465	нет данных
50:21:0060403:5466	нет данных
50:21:0060403:5470	нет данных
50:21:0060403:5473	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет

перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

литературы.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
1	50:21:0060403:5457	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
2	50:21:0060403:5459	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
3	50:21:0060403:5460	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
4	50:21:0060403:5461	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
5	50:21:0060403:5463	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
6	50:21:0060403:5464	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
7	50:21:0060403:5465	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
8	50:21:0060403:5466	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
9	50:21:0060403:5470	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово
10	50:21:0060403:5473	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в районе дер. Орлово

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

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

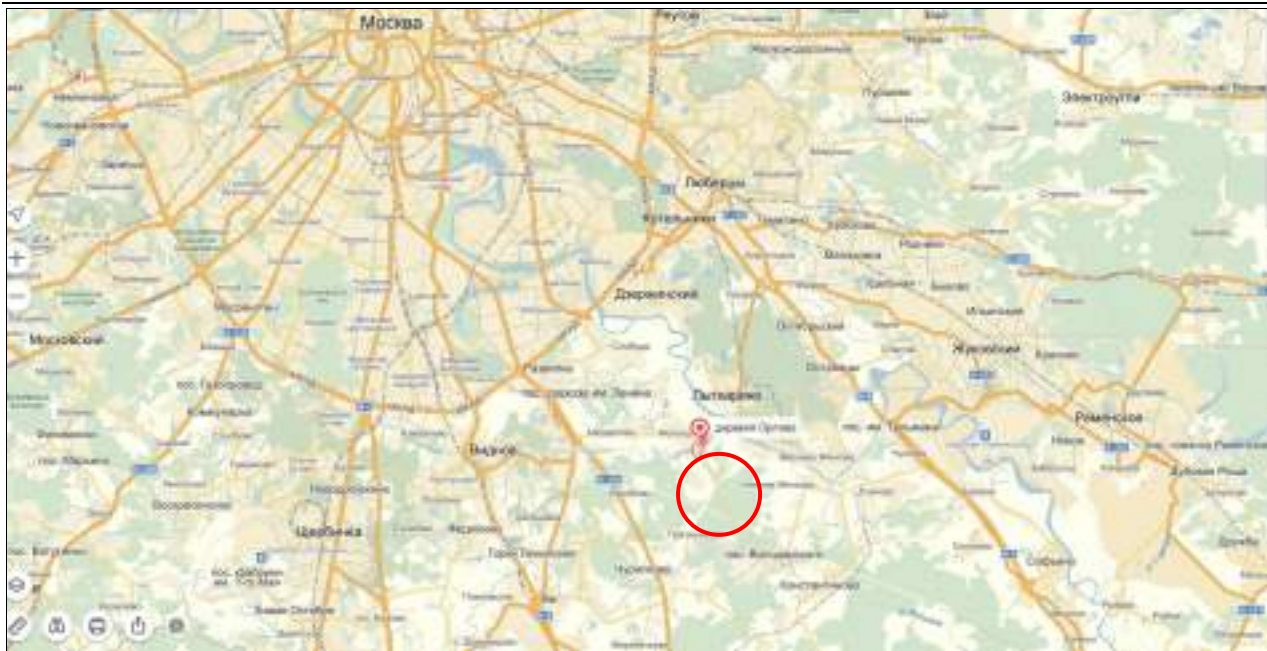


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

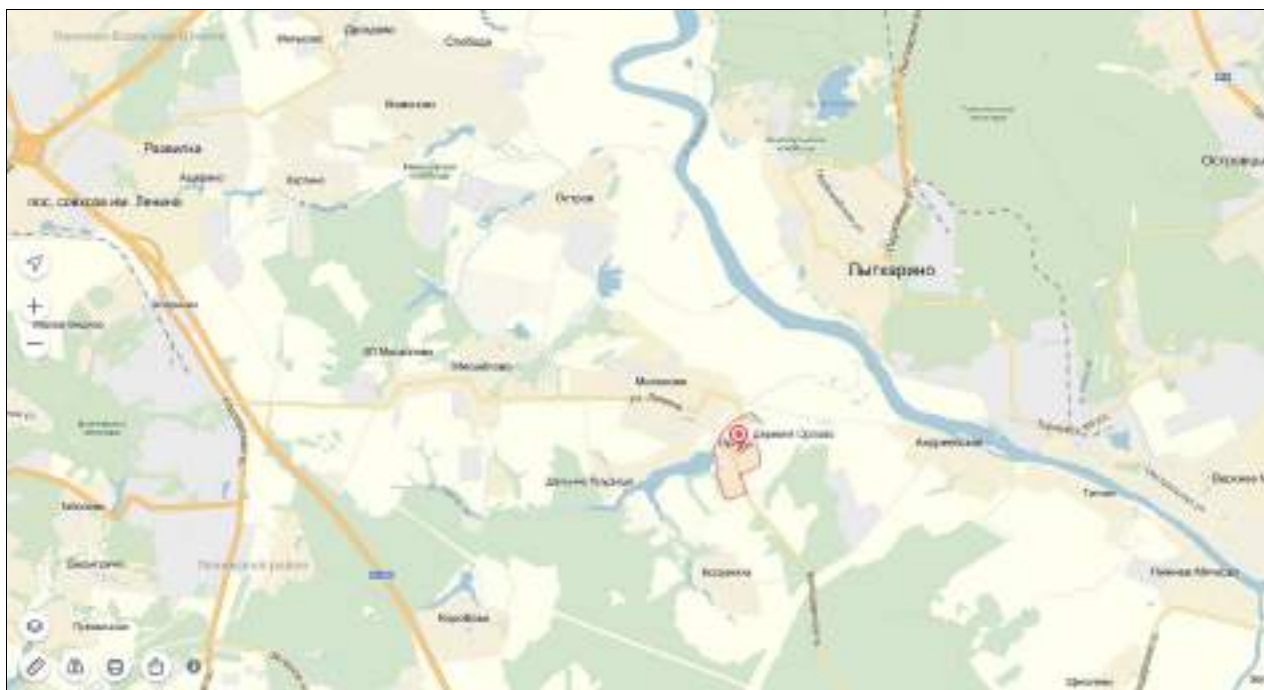


Рис. 2. Местоположение объектов оценки

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
все объекты	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	12 км по Каширскому шоссе

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

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

- площадь;
- наличие коммуникаций;

- рельеф объекта;
- форма объекта.

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

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

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:21:0060403:5473	916,0	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	

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

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-ноябрь 2020²

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	76547,2 ¹⁾	96,6	101,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9

1) Первая оценка.

2) Оценка.

	Ноябрь 2020 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2020 г. в % к январю- ноябрю 2019 г.	Справочно		
		ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.		ноябрь 2019 г. в % к ноябрю 2018 г.	октябрю 2019 г.	январь- ноябрь 2019 г. в % к январю- ноябрю 2018 г.
Индекс промышленного производства		97,4	99,9	97,0	101,4	96,8	103,4
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	542,6	97,9	61,0	101,5	106,0	58,2	104,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	458,3	97,8	97,3	94,6	98,8	95,7	100,9
в том числе железнодорожного транспорта	217,4	101,8	97,3	97,3	96,8	96,0	100,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2998,7	96,9	98,8 ³⁾	95,9	102,6	100,5	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	772,4	86,3	99,9 ³⁾	82,3	100,3	100,6	100,3
Индекс потребительских цен		104,4	100,7	103,2	103,5	100,3	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		102,4	101,0	96,5	93,7	99,2	103,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,6 ⁴⁾	131,6	98,3	124,5	96,0	100,9	94,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,1 ⁴⁾	в 4,7р.	90,3	в 3,2р.	100,5	103,0	103,0

3) Данные уточнены в связи с предоставлением респондентами скорректированной информации.

4) Предварительные данные.

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь- октябрь- 2020 г. в % к январю- октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрь 2019 г. в % к октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	январь- октябрь 2019 г. в % к январю- октябрю 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	50,0	82,0	98,2	83,1	97,0	107,9	97,2
в том числе:	28,2	76,2	92,5	77,3	89,6	104,4	95,0

² https://gks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm

	Октябрь 2020 г.	В % к		Январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.	Справочно		
		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.		октябрю 2019 г. в % к октябрю 2018 г.	сентябрю 2019 г.	январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
экспорт товаров							
импорт товаров	21,8	91,2	106,5	92,8	111,2	113,8	100,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49539	104,5	100,2	105,6	107,7	102,1	107,3
реальная		100,5	99,8	102,4	103,8	102,0	102,5

В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 103,7% (в ноябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 103,0%).

В ноябре 2020 г. **цены на продовольственные товары** увеличились на 1,3% (в ноябре 2019 г. - на 0,5%).

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

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

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце ноября 2020 г. составила 16952,2 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,7% (с начала года - на 4,5%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце ноября 2020 г. составила 23768,2 рубля и за месяц увеличилась на 0,3% (с начала года - на 3,1%), в Санкт-Петербурге - 18398,0 рубля и за месяц выросла на 0,4% (с начала года - на 4,3%).

В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, изменение официального курса доллара США и евро к рублю - 95,6% и 97,7% соответственно.



Индекс цен производителей промышленных товаров в ноябре 2020 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 101,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в ноябре 2020 г., по предварительным данным, составил 107,4%.

Оборот розничной торговли в ноябре 2020 г. составил 2998,7 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 30007,4 млрд рублей, или 95,9%.

В ноябре 2020 г. оборот розничной торговли на 95,0% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 5,0% (в ноябре 2019 г. - 94,8% и 5,2%

соответственно).

В ноябре 2020 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий** составил 47,2%, **непродовольственных товаров** - 52,8% (в ноябре 2019 г. - 47,4% и 52,6% соответственно).

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 декабря 2020 г. составила 1898 млн рублей и по сравнению с 1 ноября 2020 г. увеличилась на 28,0 млн рублей (1,5%).

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

Из общей суммы просроченной задолженности на долги, образовавшиеся в 2020 г., приходится 945 млн рублей (49,7%), в 2019 г. - 365 млн рублей (19,3%), в 2018 г. и ранее - 588 млн рублей (31,0%).

На 1 декабря 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате отсутствовала в 13 субъектах Российской Федерации. За месяц она снизилась в 32 субъектах, осталась без изменения - в 8 субъектах, выросла - в 29 субъектах, образовалась - в 3 субъектах Российской Федерации.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 декабря 2020 г. составила 17 млн рублей, или 0,9% общего объема просроченной задолженности по заработной плате. На 1 декабря 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала в 83 субъектах Российской Федерации.

Задолженность по заработной плате из-за отсутствия собственных средств организаций за ноябрь 2020 г. увеличилась на 22 млн рублей (1,1%) и на 1 декабря 2020 г. составила 1881 млн рублей, или 99,1% общего объема просроченной задолженности по заработной плате.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в октябре 2020 г. составила 49539 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 4,5% (в январе-октябре 2020 г. - на 5,6%).

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец октября 2020 г. составил, по предварительным данным, 4307,4 млрд рублей.

Доля просроченной кредиторской задолженности в общем объеме кредиторской задолженности за месяц не изменилась и на конец октября 2020 г. составила 7,2%.

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

В октябре 2020 г. в общей численности занятого населения 32,1 млн человек, или 45,6% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 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 октябре 2020 г. составило 33,5 млн человек и было меньше, чем в октябре 2019 г., на 84 тыс. человек, или на 0,2%.

Безработица. В ноябре 2020 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,6 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 6,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом в ноябре 2020 г. **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по предварительным данным Роструда, 3,1 млн человек, в том числе 1,4 млн человек получали пособие по безработице.

Забастовки. В январе-ноябре 2020 г. были зафиксированы 2 забастовки с участием 137 человек. Потери рабочего времени составили 669 человеко-дней.

Демография. По оценке, численность **постоянного населения Российской Федерации** на 1 ноября 2020 г. составила 146,4 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 381,8 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 36,9 тыс. человек, или на 0,03%). Миграционный прирост на 18,4% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-октябре 2020 г. по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 77 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 83 субъектах).

В целом по стране в январе-октябре 2020 г. число умерших превысило число родившихся в 1,4 раза (в январе-октябре 2019 г. - в 1,2 раза), в 42 субъектах Российской Федерации это превышение составляло 1,5-2,4 раза.

Естественный прирост населения в январе-октябре 2020 г. зафиксирован в 15 субъектах Российской Федерации (в январе-октябре 2019 г. - в 18 субъектах).

За январь-октябрь 2020 г. число мигрантов, переселившихся в пределы России, сократилось на 504,7 тыс. человек, или на 14,8% по сравнению с предыдущим годом.

Миграционный прирост населения России сократился на 136,6 тыс. человек, или на 61,3%, что произошло в результате уменьшения числа прибывших в Российскую Федерацию и увеличения числа выбывших за ее пределы.

Число прибывших в Российскую Федерацию сократилось на 72,8 тыс. человек, или на 13,1%, в том числе за счет иммигрантов из государств-участников СНГ на 60,0 тыс. человек, или на 12,1%.

Число выбывших за пределы Российской Федерации выросло на 63,8 тыс. человек, или на 19,1%, в том числе в страны государства-участники СНГ - на 49,9 тыс. человек, или на 16,9%.

В январе-октябре 2020 г. в обмене населением со всеми государствами-участниками СНГ, кроме Украины, отмечается сокращение миграционного прироста. Миграционный прирост в обмене с Украиной увеличился на 6,4% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

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.

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения,
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности строительных материалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

Положение России в мире.

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.
2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети

³ <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202021%20январь.pdf>

и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности 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 сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брэндов.

Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами начал создаваться пояс политической напряжённости и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой, распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

7. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно

Социально-экономическое положение Московской области⁴.



Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

2020 год прошел под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились

⁴ Источник: <https://mef.mosreg.ru/>

многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, лавинный рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В таких условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и встретила вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. Снижение годового ВВП России за 9 месяцев 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, импортозамещение, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях падения мирового спроса на них.

Перспективы рынка недвижимости.

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Особенно был ощутим ажиотажный рост цен жилья в развитых городах.

Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно

ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно:

имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная не смотря на экономическую нестабильность в мире и в нашей стране, которая связана с пандемией коронавируса COVID-19, а так же из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Относительно рынка недвижимости, на период предшествующий дате оценки, можно отметить, что в 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом;
 - необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания;
 - предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.
- Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем.*

3. Анализ тенденций рынка.

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».

- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

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

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

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

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

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

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

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

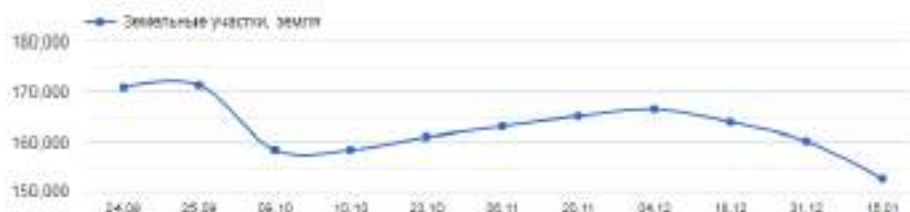
Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения.

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 источнику⁵ аналитики определили стоимость земельных участков в Подмоскovie. Цены актуальны на середину января 2021 года. График изменения стоимости 1 сотки земли и динамика средних цен за период с 24 сентября 2020г по 15 января 2021г представлены ниже:

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Земельные участки, земля, участок. Продажа. Цена за сотку



⁵ <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

Таблица 10.

Динамика средних цен		
Даты	Земельные участки, земля, за сотку, руб.	Изменение
15 янв. 2021	152705.9	-4.93%
31 дек. 2020	160235.7	-2.34%
18 дек. 2020	162827.9	-1.09%
04 дек. 2020	166134	+0.63%
20 ноя. 2020	165136.3	+1.34%
06 ноя. 2020	163083.1	+1.25%
23 окт. 2020	161045.9	+1.19%
10 окт. 2020	158487.3	+0%
09 окт. 2020	158487.3	-8.13%
25 сент. 2020	171373.1	+0.37%
24 сент. 2020	170904.6	

Согласно графику на рынке земельных участков Московской области за период с 24 сентября 2020г по 15 января 2021г 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 снизилась с 1 709 до 1 527 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, заключаются небольшим колебанием цен на рынке во всех зонах.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки,

как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

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

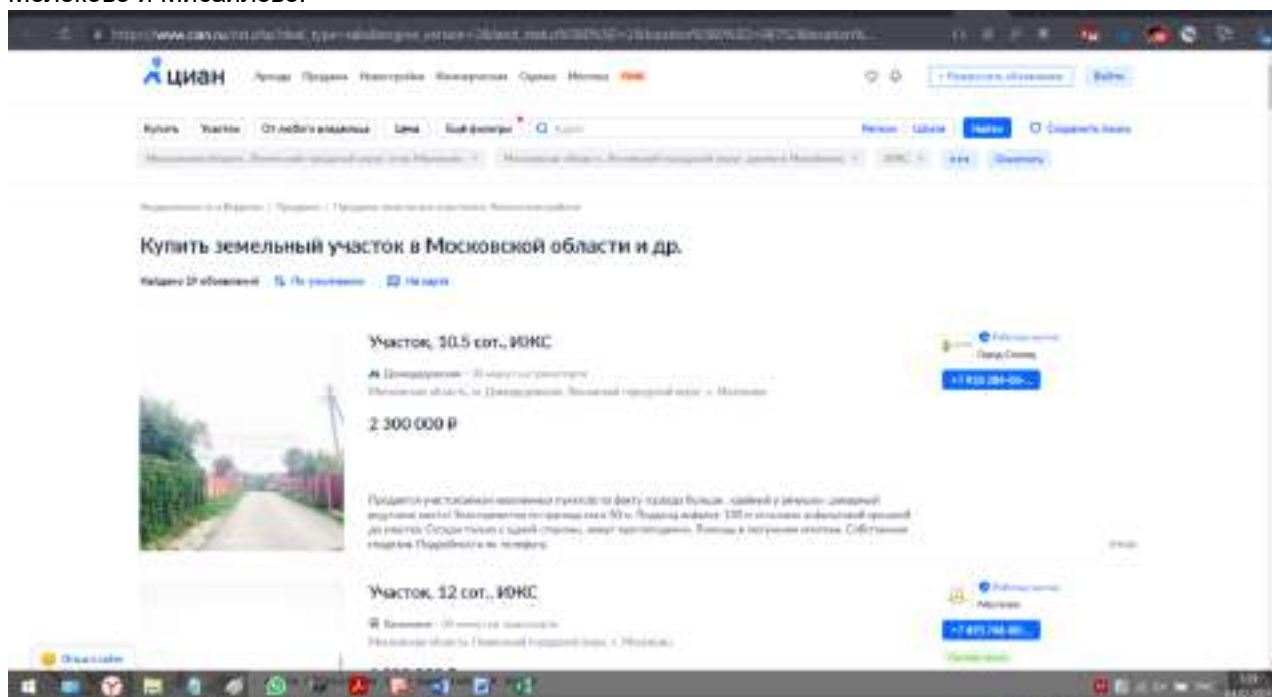
В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

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

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

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

По состоянию на дату оценки на сайте cian.ru предлагалось 19 объявлений о продаже земельных участков в деревне Орлово, в которой расположены Объекты оценки, а также в соседних деревнях: Молоково и Мисайлово:



Источник: <https://cian.ru/>

Для отбора объектов анализа использовались следующие правила отбора (табл.11).

Таблица 11.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	ИЖС, ЛПХ
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Ленинский район, д. Молоково, д. Мисайлово, д. Орлово
типловая территориальная в пределах региона	рассматривалось Каширское шоссе Московской области, ценовая зона не локализовалась
типловая зона в пределах города	не локализовалась

Наименование показателя	Значение показателя
удаление от МКАД	до 15 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	до 1 500 кв.м.
наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	постройки отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются земельные участки, имущественные права на которые являются правом собственности. Описание объектов анализа представлено в табл. 12 – табл. 19. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 12.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 2	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 3	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 4	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 5	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 6	земли населенных пунктов	ЛПХ
Объект 7	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 8	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 9	земли населенных пунктов	ЛПХ
Объект 10	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 11	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 12	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 13	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 14	земли населенных пунктов	ЛПХ
Объект 15	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 16	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 17	земли населенных пунктов	ЛПХ

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Красная Слобода, 120
Объект 2	Московская область, Ленинский район, с. Молоково, Революционная ул.
Объект 3	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 4	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 5	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Спортивная
Объект 6	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 7	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 8	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 9	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, Революционная ул., 138
Объект 10	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 11	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, Вудлэнд микрорайон
Объект 12	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, Вудлэнд микрорайон
Объект 13	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село
Объект 14	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село
Объект 15	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, Революционная ул.
Объект 16	Московская область, Ленинский район, с. Молоково, уч. №-3с
Объект 17	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, Пролетарская ул.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Ценовая зона в пределах области	Типовая зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	10 км по Каширскому ш.
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	7 км по Каширскому ш.
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 6	до 15 км от МКАД	не определялась	9 км по Каширскому ш.
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	11 км по Каширскому ш.
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	8 км по Каширскому ш.
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	10 по Каширскому ш.
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	10 по Каширскому ш.
Объект 15	до 15 км от МКАД	не определялась	8 по Каширскому ш.
Объект 16	до 15 км от МКАД	не определялась	10 по Каширскому ш.
Объект 17	до 15 км от МКАД	не определялась	10 по Каширскому ш.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	640	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 2	500	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 3	1 400	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 4	1 500	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 5	700	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 6	451	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 7	450	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 8	1 300	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 9	600	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 10	1 000	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 11	1 400	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 12	1 500	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 13	640	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 14	770	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 15	600	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 16	1 210	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных
Объект 17	1 200	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценка

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 Оценка

Таблица 17.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 18.

Данные о других характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценка

Таблица 19.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	2 300 000	3 594
Объект 2	3 150 000	6 300
Объект 3	6 900 000	4 929
Объект 4	7 500 000	5 000
Объект 5	1 990 000	2 843
Объект 6	1 950 000	4 324
Объект 7	2 200 000	4 889
Объект 8	4 200 000	3 231
Объект 9	3 500 000	5 833
Объект 10	4 500 000	4 500
Объект 11	6 900 000	4 929
Объект 12	7 500 000	5 000
Объект 13	2 500 000	3 906
Объект 14	3 500 000	4 545
Объект 15	2 300 000	3 833
Объект 16	4 500 000	3 719
Объект 17	3 550 000	2 958
мин		2 843
макс		6 300
среднее		4 373

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
	медиана	4 500
	стандартное отклонение	960

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 19, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 2 843 руб./кв. м до 6 300 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В 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 $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние 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 объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства; для личного подсобного хозяйства	Отличия незначительные, корректировка не требуется*	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького"	представлены в табл. 13	Отличия незначительные, т.к. аналоги расположены в соседнем населенном пункте на сопоставимом удалении от МКАД. Корректировка не требуется.	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	12	от 7 до 11	Отличия незначительные, корректировка не требуется, т.к. все объекты находятся в одинаковой зоне удаления от МКАД – «до 15 км от МКАД»	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 705 до 916 («до 1500 кв.м.»)	от 450 до 1 500 («до 1500 кв. м»)	Отличия незначительные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
			требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется.
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в табл. 15	Отличий несущественные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
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	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие улучшений в виде водоемов, рек и т.д.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

*Примечание: в случае расположения земельного участка в составе земель поселений, доступен перевод ЛПХ в ИЖС, при этом как на участках под ИЖС, так и на участках под ЛПХ в случае расположения их в границах населенного пункта возможно строительство жилого дома и прописка в нём. Таким образом, нет существенных отличий между землями ЛПХ и ИЖС в случае расположения их в границах населенного пункта

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

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

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа нецелесообразно, поскольку величина скидок на торг может быть определена только при наличии

информации о величине фактической стоимости сделки. Данная информация отсутствует, т.к. используются цены предложений.

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

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

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

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

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

Таблица 22.

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

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,76	0,79	0,78

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.68.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 23.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр.20.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Ниже приведены исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков под жилую застройку по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,48	0,45	0,51

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.79.

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

Таблица 25.

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

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,88	0,86	0,89
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,72	0,70	0,74
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,76	0,73	0,78
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,79	0,77	0,81
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,66	0,64	0,68

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.169

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь земельного участка

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год (см. табл. 26).

Таблица 26.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков, расположенных в Московской области

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	1,21	1,37	1,52	1,74
1 500 – 3 000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
3 000 – 6 000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
6 000 – 10 000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
>10 000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 97.

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 – 2020. Часть 2. Земельные участки. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год (см. табл. 27).

Таблица 27.

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

Наличие коммуникаций	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,14	1,23	1,18
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,24	1,19
Отношение удельной цены земельных участков обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных земельных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,13	1,24	1,18

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.137.

Рельеф объекта

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

Форма объекта

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

Категория земель.

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

Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

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

Таблица 28.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Для земельных участков под ИЖС

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

1,20 1,23 1,22

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

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

Таблица 29.

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Для земельных участков под ИЖС

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

0,73 0,76 0,75

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

- за период с 24 сентября 2020г по 15 января 2021г 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 снизилась с 1 709 до 1 527 руб. за 1 кв.м;
- пандемия коронавируса оказала влияние на весь рынок недвижимости России по итогам 2020 года. Фактически этот процесс начался в конце 1-го квартала (2-я половина марта) с падения цен на нефть (снижение мирового спроса из-за пандемии COVID-19) и последующего обвала курса рубля.

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

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

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

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

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

Таблица 30.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки 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 оцениваемых земельных участков;
- расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования

(например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве 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. 31.

Таблица 31.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки			
Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заклучение 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
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	используется метод сравнения продаж
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемых земельных участков улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом сравнения продаж

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

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

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

Таблица 32.

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

Объект анализа	Объект-аналог	Общая площадь, кв.м.	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	Аналог 4	640	2 300 000	3 594
Объект 2	Не использовался	500	3 150 000	6 300
Объект 3	Не использовался	1 400	6 900 000	4 929
Объект 4	Не использовался	1 500	7 500 000	5 000
Объект 5	Аналог 1	700	1 990 000	2 843
Объект 6	Не использовался	451	1 950 000	4 324
Объект 7	Не использовался	450	2 200 000	4 889
Объект 8	Аналог 3	1 300	4 200 000	3 231
Объект 9	Не использовался	600	3 500 000	5 833
Объект 10	Не использовался	1 000	4 500 000	4 500
Объект 11	Не использовался	1 400	6 900 000	4 929
Объект 12	Не использовался	1 500	7 500 000	5 000
Объект 13	Не использовался	640	2 500 000	3 906
Объект 14	Не использовался	770	3 500 000	4 545
Объект 15	Не использовался	600	2 300 000	3 833
Объект 16	Аналог 5	1 210	4 500 000	3 719
Объект 17	Аналог 2	1 200	3 550 000	2 958

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

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

9. Экономические характеристики:

- уровень операционных расходов;
- условия аренды;
- состав арендаторов;
- иные характеристики.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Другие характеристики:

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

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

Таблица 33.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для ИЖС	для ИЖС	для ЛПХ	для ИЖС	для ИЖС	для ИЖС	Отличия несущественные*, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Спортивная	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, Пролетарская ул.	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Красная Слобода, 120	Московская область, Ленинский район, с. Молоково, уч. №-3с	Отличия несущественные, т.к. аналоги расположены в соседнем населенном пункте на сопоставимом удалении от МКАД
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от до 15 км от МКАД	в пределах от до 15 км от МКАД	в пределах от до 15 км от МКАД	в пределах от до 15 км от МКАД	в пределах от до 15 км от МКАД	в пределах от до 15 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	12	8	10	8	10	10	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 705 до 916 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	700,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	1 200,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	1 300,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	640,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	1 210,0 (группа площадей «до 1500 кв.м.»)	Отличия несущественные, введение поправки на площадь нецелесообразно
- наличие коммуникаций	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных	электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки коммуникаций	Объект-аналог 1 коммуникаций	Объект-аналог 2 коммуникаций	Объект-аналог 3 коммуникаций	Объект-аналог 4 коммуникаций	Объект-аналог 5 коммуникаций	Результаты сравнения
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	представлена в табл. 7	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью							
	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источники: 1. Анализ Оценщика.

*Примечание: в случае расположения земельного участка в составе земель поселений, доступен перевод ЛПХ в ИЖС, при этом как на участках под ИЖС, так и на участках под ЛПХ в случае расположения их в границах населенного пункта возможно строительство жилого дома и прописка в нём. Таким образом, нет существенных отличий между землями ЛПХ и ИЖС в случае расположения их в границах населенного пункта

Внесение корректировок

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

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

Описание проведенных корректировок.

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

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

Данные Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, ноябрь 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источники: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр.20.

Значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным максимальному значению при продаже земельных участков в размере (минус) 12%, учитывая большое количество предложений по продаже земельных участков в районе расположения объектов оценки.

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

Таблица 35.

Проведенные корректировки и результаты расчета скорректированной стоимости объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	700	1 200	1 300	640	1 210
Цена предложения, руб.	1 990 000	3 550 000	4 200 000	2 300 000	4 500 000
Удельная цена, руб./кв. м	2 843	2 958	3 231	3 594	3 719
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	2 502	2 603	2 843	3 163	3 273

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

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

Таблица 36.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 843	2 958	3 231	3 594	3 719
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 502	2 603	2 843	3 163	3 273
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	341	355	388	431	446
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 961				
Веса	0,2065	0,2047	0,2005	0,1951	0,1931
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	517	533	570	617	632
<u>Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м</u>	2 869				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

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

Таблица 37.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909	2 869	2 608 000
2	50:21:0060403:5459	898	2 869	2 576 000
3	50:21:0060403:5460	857	2 869	2 459 000
4	50:21:0060403:5461	851	2 869	2 442 000
5	50:21:0060403:5463	784	2 869	2 249 000
6	50:21:0060403:5464	774	2 869	2 221 000
7	50:21:0060403:5465	762	2 869	2 186 000
8	50:21:0060403:5466	753	2 869	2 160 000
9	50:21:0060403:5470	705	2 869	2 023 000
10	50:21:0060403:5473	916	2 869	2 628 000
Итого				23 552 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

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

23 552 000 руб.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909,0	2 608 000
2	50:21:0060403:5459	898,0	2 576 000
3	50:21:0060403:5460	857,0	2 459 000
4	50:21:0060403:5461	851,0	2 442 000
5	50:21:0060403:5463	784,0	2 249 000
6	50:21:0060403:5464	774,0	2 221 000
7	50:21:0060403:5465	762,0	2 186 000
8	50:21:0060403:5466	753,0	2 160 000
9	50:21:0060403:5470	705,0	2 023 000
10	50:21:0060403:5473	916,0	2 628 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

23 552 000
(Двадцать три миллиона пятьсот пятьдесят две тысячи)
рублей

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909,0	2 608 000
2	50:21:0060403:5459	898,0	2 576 000
3	50:21:0060403:5460	857,0	2 459 000
4	50:21:0060403:5461	851,0	2 442 000
5	50:21:0060403:5463	784,0	2 249 000
6	50:21:0060403:5464	774,0	2 221 000
7	50:21:0060403:5465	762,0	2 186 000
8	50:21:0060403:5466	753,0	2 160 000
9	50:21:0060403:5470	705,0	2 023 000
10	50:21:0060403:5473	916,0	2 628 000

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

Оценщик



А.В. Маслова

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.
4. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №27), ноябрь 2020 г. По редакцией Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва, 2020 г.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

7. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/242980684/>

Участок, 4,5 сот.
Московская область, Ленинский городской округ, Московское дорожное кольцо
М. Домодедовская - 25 минут на транспорте
М. Митинская - 15 минут на транспорте
М. Митинская - 15 минут на транспорте

2 200 000 Р • 800 000 Р/сот
+7 929 655-59-16
+7 495 235-70-00

4,5 сот.
Индивидуальное жилищное строительство

2 200 000 Р • 800 000 Р/сот
+7 929 655-59-16
+7 495 235-70-00

Max Realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Рейтинг 4.9

Земельный участок вблизи от ж/д станции в центре деревни не далеко от Москвы. Участок правильной прямоугольной формы, земель, 4,5 сот. Земельный участок подделан 15 х 30 000 кв. м. В ближайшее время будет выделено в границах участка 400 000 рублей застройки из земли в пользу семьи. Дорога к участку будет выложена из асфальта. Участок находится вблизи от ж/д станции. Участок находится вблизи от ж/д станции. Участок находится вблизи от ж/д станции.

Получите самую актуальную информацию о недвижимости
+7 929 655 59 16, +7 495 235 70 00

Получите самую актуальную информацию о недвижимости

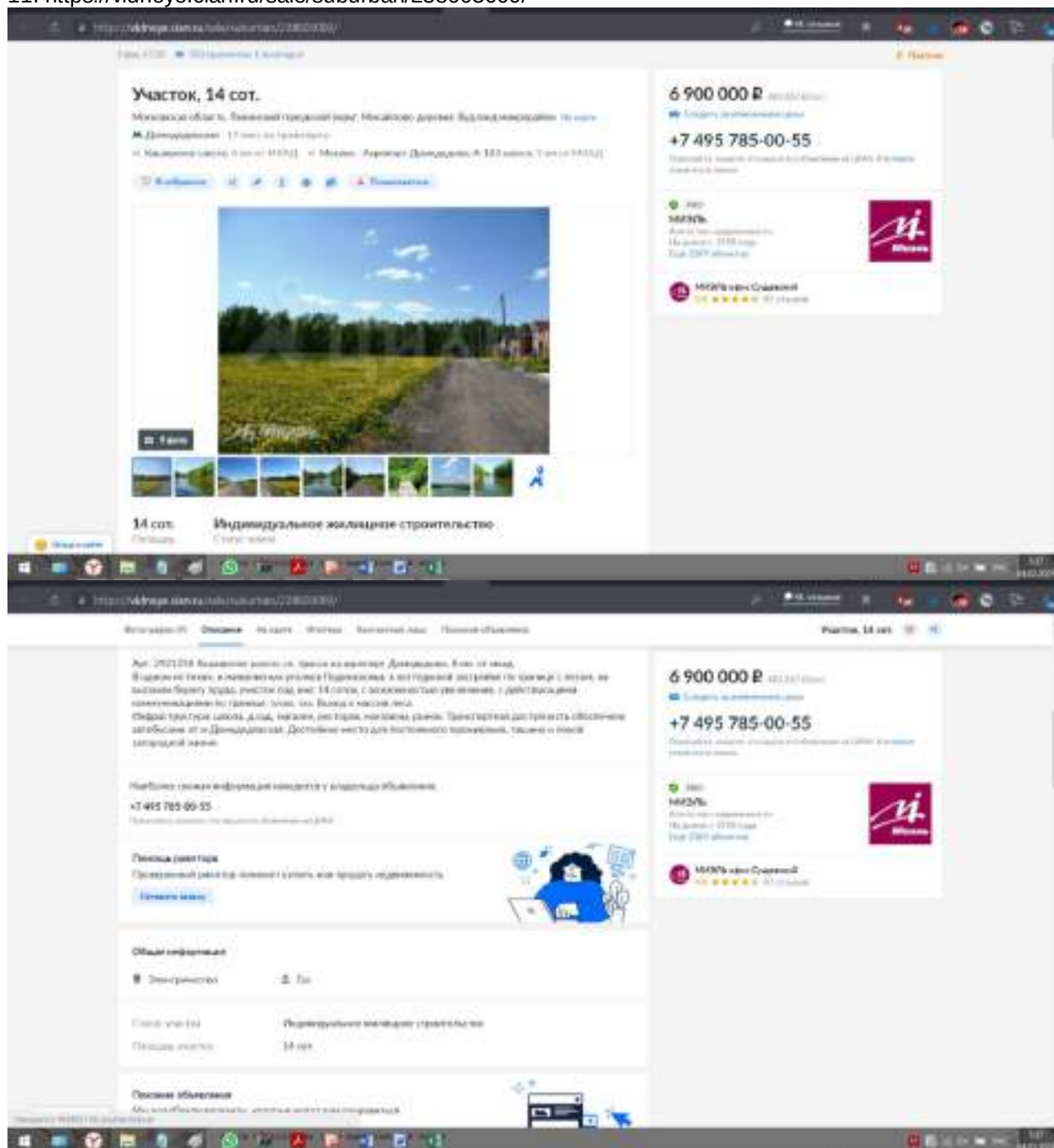
Привлекательный вариант покупки или продажи недвижимости
[Оставить заявку](#)

Общая информация
Состояние участка: Индивидуальное жилищное строительство
Общая площадь: 4,5 сот.

Получите самую актуальную информацию о недвижимости

[illegible]

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



[illegible]

14. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/187025981/>

Участок, 7,7 сот.
Московская область, Волоколамский городской округ, Волоколамский район
М. Промышленность - 33 метра до трассы
А. Нагорный шоссе, 15 км от МКАД - Валдайское шоссе, 13 км от МКАД

3 500 000 Р (181 818 руб.)
+7 925 026-12-10

7,7 сот. **Личное подсобное хозяйство**

Рынок прикладной формы. Кадастровый номер 50:21:0800303:026. Сарт. п.н. кадастровый. 1818. Не из земель. На участке голландские дачники. Рядом футбольное поле, бассейн, лыжная трасса, школа, детский сад, развитая инфраструктура. Близко к м. и ж/д в собственности, очень красивый вид. Вокзалы торг.

Позвоните сейчас и получите информацию о недвижимости.
+7 925 026 12-10
Позвоните сейчас, мы поможем подобрать объект

Почему выбрать
Просторный участок, возможность купить или продать недвижимость по выгодной цене.

Общая информация
Электроника По Категория
Водонаблюдение

Статус участка: Личное подсобное хозяйство
Площадь участка: 7,7 сот

Почему выбрать
Мы предлагаем вам купить, продать или сдать недвижимость

15. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/246973171/>

Участок, 6 сот.
Московская область, Ленинский районный округ, Молоковское с/пос., Виноградный ст. 15 км от МКАД
+7 995 921-71-20
+7 495 235-70-00

2 300 000 Р (301 533 руб.)

6 сот. Индивидуальное жилищное строительство

2 300 000 Р (301 533 руб.)
+7 995 921-71-20
+7 495 235-70-00

Max Quality
Агентство недвижимости
На рынке с 2015 года
Топ-174 агентов

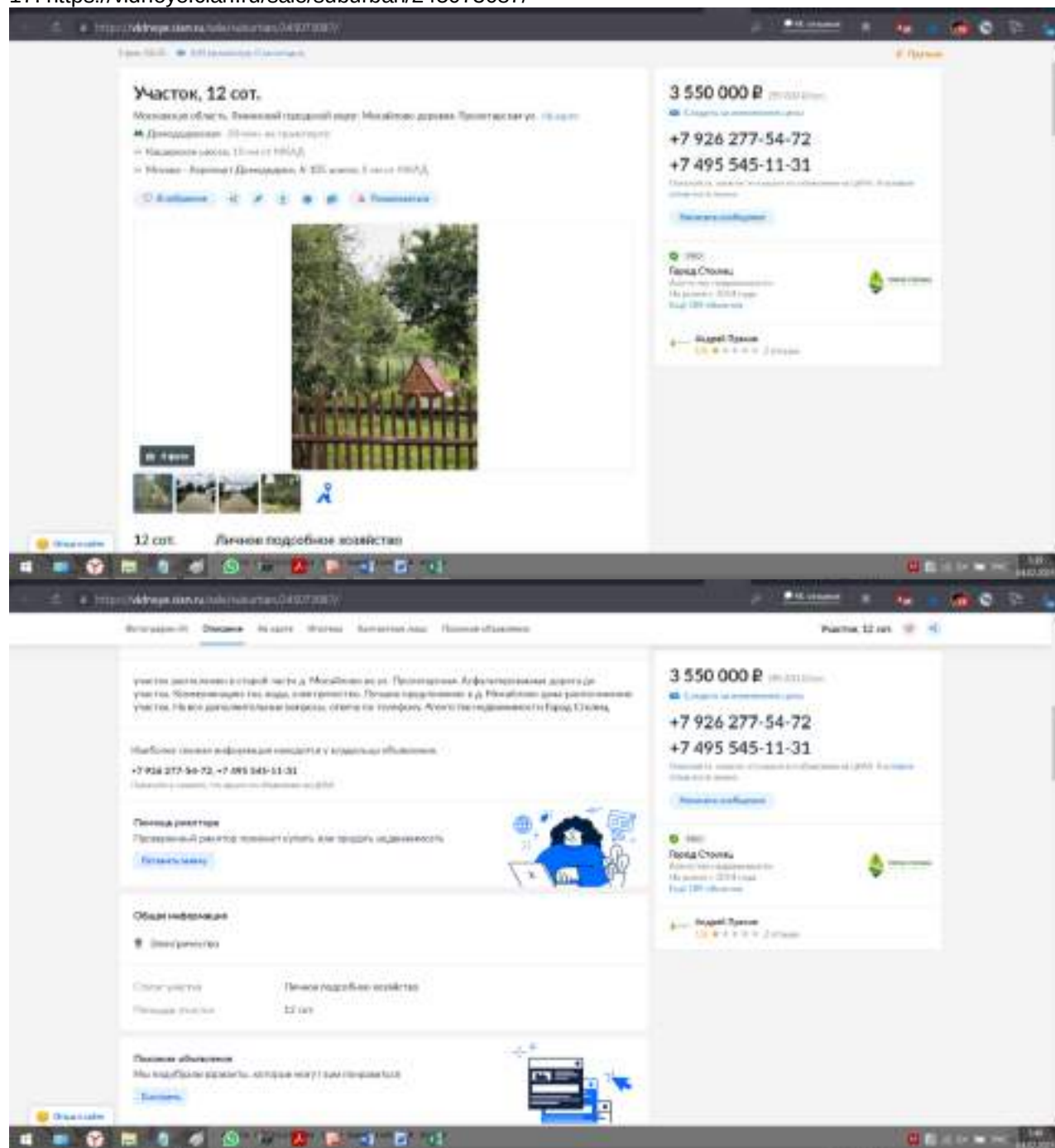
Земельный участок, ровный, правильной формы.
Электричество по границе участка.
Противопожарный гидрант.
Парковка для нескольких автомобилей (гараж/хоз. постройка, дачный домик).
Огражденный забор. Выход на дорогу. Инфраструктура Max Quality. Номер дома 3721755.

Для более полной информации посетите у владельца объявление.
+7 995 921-71-20, +7 495 235-70-00
Посетите у владельца объявление

Полная история
Прозрачный реестр: можно купить или продать недвижимость
[Оставить заявку](#)

Общая информация
Сторона участка: Индивидуальное жилищное строительство
8 сот.

Посмотреть **Информация** **Планы**



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



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Иные участники общей собственности отозвали заявление Единого государственного
реестра прав по состоянию на 28.07.2015:

не зарегистрированы

Дата выдачи:

28.07.2015

Документы-основания: • Решением Области с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания "Заречье-Экспат Мандарины" Д.У. ПИИФ инвестиционная
"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных лесов - Экспертный пилаж
инвестиционный фонд собственности "Сельскохозяйственный" под управлением Области с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Заречье-Экспат Мандарины"
заявление о котором, установленное на основании данных личного счета владельца
инвестиционных лесов в реестре Единого государственного реестра и счетов detto владельцев
инвестиционных лесов.

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(бухгалтерский) номер: 50:21:0060401:7457

Объект права: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов,
разрешенное использование: нахождение в собственности, в том числе базисированная земля
дома (прудовая), площадь: 969 кв. м, адрес (инвестиционная) области: Московская область,
Ленинский муниципальный район, сельское поселение Митинское, СХПК "Колхоз"
поселение им. М. Горького, в районе дер. Орлан.

Судебное решение (арбитражное) право доверенности уполномочен

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28"
июля 2015 года сделана запись регистрации № 50:50/021-50/021-09/01-0015-0077/1

Государственный регистратор



Климов О. В.



Климов О. В.

Государственный регистратор

50-БА 720391



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Имел участник общей собственности оспаривать запись Единого государственного
реестра прав до составления от 28.07.2015:

не зарегистрирован

Дата выдачи:

28.07.2015

Документы-основания: • Решение Общества с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания "Эксперт-Эстейт Мосовский" Д.У. 501866 недействительности
"Сельскохозяйственный" от 03.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владение инвестиционным пакетом - Закрытый паевой
инвестиционный фонд недействительности "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт-Эстейт Мосовский"
данные о котором опубликованы на основании данных Единого государственного реестра
инвестиционных фондов в Едином государственном реестре инвестиционных фондов и счетов данных владельцев
инвестиционных фондов.

Вид права: Обладание долей собственности

Кадастровый(бухгалтерский) номер: 50:25:0060401:5459

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: многоэтажное строительство, в том числе многоквартирные жилые
дома (строения), площадью 808 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область,
Ленинский район, с/поселок рабочий, с/поселок поселение Московские, СНТК "Колос-
поселок им. М. Горького", в районе д/п. Оружен

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав записано ограничение и связано с ним "28"
июня 2015 года (запись записи регистрации № 50-50/021-2015/001/2015-0784)

Государственный регистратор

(подпись, и.п.)

50-50/021-2015/001/2015-0784

Климова О. В.



Государственный регистратор

Климова О. В.

50-БА 720389



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

28.07.2015

Документы-основания: • Решение Общества с ограниченной ответственностью

"Управляющая компания "Яконт Эксперт Менеджмент" Д.У. ИПИФ недвижимости

"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015

Субъект (субъекты) права: Выдающим инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Яконт Эксперт Менеджмент" и/или, которые участвуют на основании данных данных счетов владения инвестиционными права в реестре владения инвестиционными права и счетов detto владения инвестиционными права.

Вид права: Общая доля в собственности

Кадастровый (устиловый) номер: 50:21:0060403:5460

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: маломасштабное строительство, в том числе блокированные жилые дома (пятиэтажные), площадь 857 кв. м, адрес (инвентаризационный) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, поселок городского типа Малиновское, СНТК "Колхоз-поселок им. М. Горького", в районе д.п. Оруново.

Существование ограничений (обременений) права: ливневое управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП" на 28.07.2015 года создана запись регистрации № 50-10/021-50/021/0015/2015-0700/1

Государственный регистратор

(подпись, и.п.ф.)

Козырева О. В.



Государственный регистратор

(подпись, и.п.ф.)

Козырева О. В.

Иные участники общей собственности согласно заявкам Единого государственного реестра прав не состояли на 28.07.2015:

не зарегистрировано

50-БА 720387



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Внесение участка общей собственности согласно заявлению Единого государственного
реестра прав по состоянию на 28.07.2015

на зарегистрировано

Дата выдачи:

28.07.2015

Документы-основания: Решение Области с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания "Зероэт Экст Менеджмент" Д.У. ЖНКО и/или
"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015

Субъект (объекты) права: Податели заявления/заявительная заяв - Закрытый (новый)
инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Зероэт Экст Менеджмент"
данным о котором устанавливаются на основании данных заявителя сведения в Едином
государственном реестре недвижимости на регистрацию права в Едином государственном реестре
недвижимости права.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:21/060403.546

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: размещение строительства, в том числе биологические ресурсы
земли (парикорд), площадь: 851 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область,
Дмитровский муниципальный район, сельское поселение Московское, СППК "Композит-
поселение им. М. Горького", в районе д.р. Орехов

Существование ограниченного (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР"
в июле 2015 года сделан выдана регистрация № 50-50/021-50/021-09/15/2015-8981/1

Государственный регистратор

(подпись)

Климова О. В.



Государственный регистратор

(подпись)

Климова О. В.

50-БА 720386



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Налие участия общей собственности сгласовано записью Единого государственного
реестра прав по состоянию на 28.07.2015:

не зарегистрировано

Дата выдачи:

28.07.2015

Документы-основания: - Решение Общества с ограниченной ответственностью

"Управляющая компания "Энергет-Экспресс-Московичи" Д.У. ПИФФ неактивна

"Самостоятельный" от 07.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой
инвестиционный фонд неактивна "Самостоятельный" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергет-Экспресс-Московичи"
данные о которых, установленные на основании данных архивных счетов владельца
инвестиционных прав в росреестре кадастра инвестиционных прав и счетов дейо кодация
инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(уступный) номер: 50:21:0060403:5463

Объект права: Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов,
рекреационное использование: малоточное строительство, в том числе благоустроенные жилые
дома (пятиэтажные), площадь: 784 кв. м, адрес (назначение) объекта: Московская область,
Ленинский муниципальный район, область: поселение: Молодежное, СНТК "Колос"
поселение им. М. Горького", в районе д.р. Оружие

Существующие ограничения (обременения) права: договор купли-продажи

О чем в Едином государственном реестре прав по недвижимости уведомлено и сообщено с янв. "28"
июля 2015 года: запись общего реестра № 50:50/021:50/021:0095/0315-4986/1

Государственный регистратор

Кляшова О. В.



(подпись)
50-50/021-50/021:0095/0315-4986/1



Государственный регистратор

Кляшова О. В.

50-БА 720384



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

28.07.2015

Дата подачи:

Документы-основания: • Разрешено Области с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания "Эксперт Эстейт Москва" Д.У. ЗПИФ недвижимости
"Солнечный квартал" от 07.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец недвижимости наименование - Закрытый паевой
инвестиционный фонд наименование "Сельскохозяйственный" по управлению Области с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Москва"
заявление о котором уполномочен на основании данных данных счетов кадастров
инвестиционных паев в реестре недвижимости зарегистрированы паев и счетов дата подачи
инвестиционных паев.

Вид права: Обладание собственностью

Кадастровый(кадастровый) номер: 50:21/004/007/5/064
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: малоточное строительство, в том числе бюджетные земель
земли (группа 01), площадь 714 кв. м, кадастр (инвентаризация) области: Московская область,
Ленинский муниципальный район, сельское поселение: Малиновское, СМПК "Калину
поселение им. М. Горького", в районе 200/0000

Существующие ограничения (обременения) права: зарегистрировано управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕДР"
пока 2015 года (форма заявления регистрации № 50-50/001-50/001/005/2015-99855)

Государственный регистратор

(подпись)

Климова О. В.



50-50/001-50/001/005/2015-99855

Иные участники общей собственности от имени заявителя Единого государственного
реестра права не составляли на 28.07.2015:

на зарегистрированы

Климова О. В.



Государственный регистратор

50-БА 720383



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

28.07.2015

Документы-основания: • Решение Общества с ограниченной ответственностью
"Управляющая компания "Эксперт Эстейт Москва" Д.У. ЛПНФ недвижимого
"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015

Субъект (губ.область) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой
инвестиционный фонд поименности "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Москва"
лицами в которых устанавливается на основании данных данных счетов владельцев
инвестиционных прав в реестре кадастровых инвестиционных прав в целях учета владельцев
инвестиционных прав.

Вид права: Община долевой собственности

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

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: нахождение земельного участка, в том числе для размещения здания
дома (паркоуезда), площадью 762 кв. м, адрес (местонахождение) объекта Московская область,
Дмитровский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПК "Молодежь
поселения им. М. Горького", в районе д/р. Орехово

Существование ограниченного (обремененного) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГР
Право 2015 года серия 50:01:0060401:5463-0002/2015-09/06/1

Государственный регистратор



(подпись, и.п.ф.)

50-50/071-50/021/0060401:5463/06/1

Классика О. В.



Государственный регистратор

(подпись, и.п.ф.)

50-БА 720382

Иные участники общей собственности согласно выписке Единого государственного
реестра прав на основании от 28.07.2015:

не зарегистрированы



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область.

Дата выдачи

28.07.2015

Документы-основания: • Решение Общества с ограниченной ответственностью

"Управляющая компания "Эксперт-Экст Мосовленко" Д.У. ЛПНБ на основании

"Свидетельств" от 07.07.2015

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд на основании "Свидетельств" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт-Экст Мосовленко" ЛПНБ, о которых устанавливаются на основании данных данных счетов, а также инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и фотоматериалах инвестиционных прав.

Вид права: Общая долевая собственность.

Кадастровый(бухгалтерский) номер: 50:21:0060403:5466

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоточное строительство, в том числе для размещения жилых домов (группировки), площадь 753 кв. м, parcel (неопределенная) области: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Мухомовское, СХПВ "Котловское" (п.п. М. Горюхово), в районе д.п. Горюхово

Существующие ограничения (обременения) права: заложенное имущество

О чем в Едином государственном реестре недвижимости и сведения о нем "28" июля 2015 года сведения описаны регистрацией № 50:50/021/2015/0001/2015-4987/1

Государственный регистратор

(подпись, и.п.ф.)

50:50/021/2015/0001/2015-4987/1

Климова О. В.



Государственный регистратор

(подпись, и.п.ф.)

Климова О. В.

Виды участия в общей собственности согласно заявкам Климова государственного реестра прав по состоянию на 28.07.2015:

на территории

50:БА 720381



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

28.07.2015

Документы-основания: • Решение Области с ограниченной ответственностью
"Углерод-Эксперт-Эксперт-Эксперт" Д.У. ИНН 50/000403/5478
"Сельскохозяйственный" от 07.07.2015
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой
инвестиционный фонд неакционер "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Углерод-Эксперт-Эксперт-Эксперт-Эксперт"
данные о котором устанавливаются на основании данных отчетов аудиторской
инвестиционной пая и в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов данных владельцев
инвестиционных паев.

Вид права: Обладание собственностью

Квартальный (субъектный) номер: 50/21-000403/5478

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов,
разрешенное использование: жилищное строительство, в том числе жилищное строительство,
земли (пруды), площадь: 700 кв. м., адрес (местонахождение) области: Московская область,
Дмитровский муниципальный район, с/поселок населенный Мухоморово, СНТ "Железнодорожник
им. М. Герасимова", в районе д.п. Орехово

Судебное ограничение (обременение) права: Запрещение управления
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕГРП"
января 2015 года занесены данные регистрации № 50-50/021-000403/5478/2015-000403/5478

Государственный регистратор



Климова О. В.

(подпись, и.п.)
50-50/021-000403/5478/2015-000403/5478

Наличие участия общей собственности согласно выданному Единому государственному
реестру прав на основании № 28.07.2015

на регистрацию



Климова О. В.

(подпись, и.п.)

Государственный регистратор

50-БА 720377



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

Обращение Физической службы государственной регистрации, кадастра и картографии из Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Моршанский район

Target audience:

2007-2013

Документы-основания: • Решение (Власти с отразившей) соответствующее
"Управление" комитета "Эксперт Электроникс", Д.В. Митрофанов, начальник
"Эксперт Электроникс" от 07.07.2015

15

Субъект (субъекты) права. Владельцы инвестиционных паев — «Закрытый паевой инвестиционный фонд негосударственного «Самосостоятельного» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Уральская компания «Эксперт Доход Менеджмент»» (далее — «Фонд»), в котором участвовало не менее десяти физических лиц, являющихся инвесторами паев, и не менее десяти акционеров инвестиционных паев.

Виды энергии: Общественная собственность

Контрагент: ООО «АВИА-СТРОИТЕЛЬСТВО»
ИНН: 50:21-0062003-5477

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажное строительство, в том числе безвозмездное жилье (жилищно-коммунальное хозяйство) (п. 10 м. 49 стр. (Специализированной) области: Московская область, муниципальный район: сельское поселение Можайское, С/НП "Колхоз "Колос" (с/пос. колхоз им. М. Горького)", в районе д.п. Орехов.

Судебное разбирательство (судебный процесс) — процесс установления истины по делу и разрешения спора в суде.

О нем в Европе распространено предположение, что он является автором «Сказки о рыбаке и рыбке».

Государственный университет

Questões 0, 8.

(continued)

50-9

50-BA 720374

Иные участники общей собственности согласно Законами Украины государственного интереса по состоянию на 18.07.2015:

www.humanrights.org

Ficus vespertinensis parlatruncorum

Krasova O. B.

(continued on p. 54)

Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" на Минимальный объект (далее - кадастровый объект) (форма кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ВОПРОСНИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" июля 2015 г. № 8/02-15/001100101

1	Кадастровый номер: 50:21:0060403:5457	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового кода: 50:21:0060403				
5	Планировочный номер: 50:21:0060403:4881	6	Дата вступления в силу кадастровый кадастр недвижимости: 22.06.2015		
7	—				
8	Кадастровый номер объекта кадастрового строительства: —				
9	Адрес (полное наименование): Московская область, Ленинский районный район, сельское поселение Московское, СНТБ "Колос-геминия" на М. Геминия", в д. Геминия, Орлов				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Предельное нормативное: Максимальное строительство, в том числе (обозначения: земель для (границы))				
12	Площадь: 9040-17 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 385000,77 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Объем статистики: —				
16	Сведения о природных объектах: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровый номер участка, образованных с земельными участками: 50:21:0060403:5462, 50:21:0060403:5457, 50:21:0060403:5468, 50:21:0060403:5465, 50:21:0060403:5464, 50:21:0060403:5468, 50:21:0060403:5458, 50:21:0060403:5490, 50:21:0060403:5461, 50:21:0060403:5470, 50:21:0060403:5463, 50:21:0060403:5471, 50:21:0060403:5473, 50:21:0060403:5464, 50:21:0060403:5472, 50:21:0060403:5458				
17.2	Кадастровый номер земельного участка, образованных с земельными участками: —				
17.3	Кадастровый номер участка, образованных с земельными участками, в том числе с кадастрового учета: 50:21:0060403:4881				
17.4	Кадастровый номер участка, образованных из земельного участка: —				
18	Характеристики сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли и земельный участок): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата окончания земельного кадастра сведений - 23.05.2020.				
19	Сведения о кадастровой информации: Паспортная Книга Сертификат, 77-18-20, ООО "Техно-град" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Маг, в. 25), 01.06.2015 г.				

Наименование Экономического субъекта (полное наименование организации)	Год	Год
	(год)	(год)

Копия Сертификата на участие в конкурсния процес за избор на кандидат за пост на Главен секретар на Община Бургас

20 июля 2015 г. № 50/015/2015-11/01/01					
1	Кадастровый номер	50:21:0060403:5457	2	Лист № 2	
1	План участка, входящий в состав земельного участка			3	Всего листов 2
					
5	Масштаб 1:200			Условный знак: —	

Наименование (полное наименование)	С.А. Тип
...	...

№ 1-398

Условно наименование: —

конкрет. версия

На основании (документа) от: 11.05.2011

С. А. Тихонова

Зам. начальника отдела «Информационно-техническое обеспечение»

Морозов С.А.

Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области
Документ информационного характера (не является)

К16.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

22 июня 2015 г. № АКС-15/03-1144183

1	Кадастровый номер:	50:21:0060403:5459	2	Лист №1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403				
5	Примечание к номеру:	50:21:0060403:5461	6	Дата окончания срока в кадастровый центр владения: 22.06.2015		
7						
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: —					
9	Адрес (полное наименование) Московской области, Ленинский административный район, сельское поселение Московское, СНТК "Колос-станица" с/п. М. "Саранск", в районе д.р. Саранск					
10	Кадастровый номер, кадастровый номер участка					
11	Решение о предоставлении земельного участка: Местными властями, в том числе государственными органами (государство)					
12	Площадь: 190 00 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 181 896 561 руб.					
14	Сведения о залоге: —					
15	Сведения о залоге: —					
16	Сведения о природно-объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка: 50:21:0060403:5462, 50:21:0060403:5463, 50:21:0060403:5464, 50:21:0060403:5465, 50:21:0060403:5466, 50:21:0060403:5467, 50:21:0060403:5468, 50:21:0060403:5469, 50:21:0060403:5470, 50:21:0060403:5471, 50:21:0060403:5472, 50:21:0060403:5473, 50:21:0060403:5474, 50:21:0060403:5475, 50:21:0060403:5476, 50:21:0060403:5477, 50:21:0060403:5478					
17.2	Кадастровый номер земельного участка, образованного из земельного участка: —					
17.3	Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка: 50:21:0060403:5461					
17.4	Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (государственный или частный земельный участок). Сведения об объекте недвижимости имеют статус информации. Дата окончания действия сведений: 22.06.2015.					
19	Сведения о кадастровых документах: Выданы: 22-06-2015, ООО "Кадастр" (147911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мкр. д. 29), 03.06.2015 г.					

И.А. Леонова (подпись, наименование должности)	(подпись)	С.А. Таро (подпись, должность)
--	-----------	--------------------------------

*Конев Верно упр. Московского
Генерального управления
Генерального управления*

К16.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

22 июня 2015 г. № АКС-15/03-1144183

1	Кадастровый номер:	50:21:0060403:5459	2	Лист №1	3	Всего листов: 2
4	Площадь, кадастровый номер участка					
 50.21.2.64						
9	Масштаб: 1:100					
Условные знаки: —						

И.А. Леонова (подпись, наименование должности)	(подпись)	С.А. Таро (подпись, должность)
--	-----------	--------------------------------

*Конев Верно упр. Московского
Генерального управления
Генерального управления*

Формы федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области
(состояние информации на 01.01.2017)

КН.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" июля 2017 г. № МЗС-17/03-114183

1	Кадастровый номер	50:21:0060403:5460	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
1	Номер кадастрового участка	50:21:0060403	4	Дата внесения сведений в государственный кадастр недвижимости	22.06.2015	
1	Примечание к номеру: 50:21:0060403:5461					
1	Кадастровые номера объектов недвижимости сформированы: —					
1	Адрес (наименование населенного пункта), Московская область, Люберецкий муниципальный район, сельское поселение Московское, С/ХПК "Колос-Косинодский им. М. Горького", в/длина пер. Октябрь					
II	Кадастровый номер: Земельный участок					
II	Разрешенное использование: Муниципальное образование, в том числе бюджетное учреждение (по назначению)					
II	Площадь: 3071,10 кв. м					
II	Кадастровая стоимость: 3444346,76 руб.					
II	Сведения о правах: —					
II	Сведения о залогах: —					
II	Сведения о ипотеке: —					
II	Сведения о других ограничениях: —					
II	Дополнительные сведения:					
II.1	Кадастровые номера участков, образующих земельный участок: 50:21:0060403:5461, 50:21:0060403:5467, 50:21:0060403:5448, 50:21:0060403:5465, 50:21:0060403:5466, 50:21:0060403:5449, 50:21:0060403:5457, 50:21:0060403:5459, 50:21:0060403:5461, 50:21:0060403:5450, 50:21:0060403:5453, 50:21:0060403:5471, 50:21:0060403:5473, 50:21:0060403:5464, 50:21:0060403:5472, 50:21:0060403:5458					
II.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
II.3	Кадастровые номера участков, составляющих составную часть земельного участка: 50:21:0060403:5461					
II.4	Кадастровые номера участков, образующих земельный участок: —					
II	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временных. Дата окончания временного характера сведений - 23.06.2028					
II	Сведения о кадастровых инженерах: Басалова Елена Сергеевна, 75-16-28, ООО "КадастрГарант" (1408) 1, Московская область, г. Балашиха, пер. 1 Мая, д. 23, 107.04.2017 г.					

И. А. Тарасов (подпись, фамилия)	С. А. Тарасов (подпись, фамилия)
-------------------------------------	-------------------------------------

*Копия выдана зам. начальника
Госкадастрового центра Гусарова Е.В.*

КН.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" июля 2017 г. № МЗС-17/03-114183

1	Кадастровый номер	50:21:0060403:5460	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (фотоплан, схема) земельного участка					
 30.21.2.64						
5	Масштаб: 1:400					
<i>Копия выдана зам. начальника Госкадастрового центра Гусарова Е.В.</i>						

И. А. Тарасов (подпись, фамилия)	С. А. Тарасов (подпись, фамилия)
-------------------------------------	-------------------------------------

Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 (полное наименование юридического лица) (ИНН 50/001)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ НЕДЕЛЬНОГО УЧАСТКА

«22» июля 2015 г. № 50/001/2015/144118

1	Кадастровый номер: 50/01/0060403/5462	2	Лист №1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового участка: 50/01/0060403				
5	Государственный номер: 50/01/0060403/5462	6	Дата вступления номера в государственную кадастровую регистрацию: 22.06.2015		
7					
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: —				
9	Адрес (полное наименование): Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Мокшанское, с/ПТК "Косино-Полесинское, М. Горького", в районе пер. Орехов				
10	Кадастровый номер, кадастровый участок: —				
11	Планировочное изображение: 50/01/0060403/5462, в том числе: планировочная схема (проектная)				
12	Площадь: 85115,14 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 3619038,68 руб.				
14	Сведения о праве: —				
15	Особые отметки: —				
16	Сведения о границах объектов: —				
17	Дополнительные сведения:				
17.1	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: 50/01/0060403/5462, 50/01/0060403/5463, 50/01/0060403/5464, 50/01/0060403/5465, 50/01/0060403/5466, 50/01/0060403/5467, 50/01/0060403/5468, 50/01/0060403/5469, 50/01/0060403/5470, 50/01/0060403/5471, 50/01/0060403/5472, 50/01/0060403/5473, 50/01/0060403/5474, 50/01/0060403/5475, 50/01/0060403/5476, 50/01/0060403/5477, 50/01/0060403/5478, 50/01/0060403/5479, 50/01/0060403/5480, 50/01/0060403/5481, 50/01/0060403/5482, 50/01/0060403/5483, 50/01/0060403/5484, 50/01/0060403/5485, 50/01/0060403/5486, 50/01/0060403/5487, 50/01/0060403/5488, 50/01/0060403/5489, 50/01/0060403/5490, 50/01/0060403/5491, 50/01/0060403/5492, 50/01/0060403/5493, 50/01/0060403/5494, 50/01/0060403/5495, 50/01/0060403/5496, 50/01/0060403/5497, 50/01/0060403/5498, 50/01/0060403/5499, 50/01/0060403/5500, 50/01/0060403/5501, 50/01/0060403/5502, 50/01/0060403/5503, 50/01/0060403/5504, 50/01/0060403/5505, 50/01/0060403/5506, 50/01/0060403/5507, 50/01/0060403/5508, 50/01/0060403/5509, 50/01/0060403/5510, 50/01/0060403/5511, 50/01/0060403/5512, 50/01/0060403/5513, 50/01/0060403/5514, 50/01/0060403/5515, 50/01/0060403/5516, 50/01/0060403/5517, 50/01/0060403/5518, 50/01/0060403/5519, 50/01/0060403/5520, 50/01/0060403/5521, 50/01/0060403/5522, 50/01/0060403/5523, 50/01/0060403/5524, 50/01/0060403/5525, 50/01/0060403/5526, 50/01/0060403/5527, 50/01/0060403/5528, 50/01/0060403/5529, 50/01/0060403/5530, 50/01/0060403/5531, 50/01/0060403/5532, 50/01/0060403/5533, 50/01/0060403/5534, 50/01/0060403/5535, 50/01/0060403/5536, 50/01/0060403/5537, 50/01/0060403/5538, 50/01/0060403/5539, 50/01/0060403/5540, 50/01/0060403/5541, 50/01/0060403/5542, 50/01/0060403/5543, 50/01/0060403/5544, 50/01/0060403/5545, 50/01/0060403/5546, 50/01/0060403/5547, 50/01/0060403/5548, 50/01/0060403/5549, 50/01/0060403/5550, 50/01/0060403/5551, 50/01/0060403/5552, 50/01/0060403/5553, 50/01/0060403/5554, 50/01/0060403/5555, 50/01/0060403/5556, 50/01/0060403/5557, 50/01/0060403/5558, 50/01/0060403/5559, 50/01/0060403/5560, 50/01/0060403/5561, 50/01/0060403/5562, 50/01/0060403/5563, 50/01/0060403/5564, 50/01/0060403/5565, 50/01/0060403/5566, 50/01/0060403/5567, 50/01/0060403/5568, 50/01/0060403/5569, 50/01/0060403/5570, 50/01/0060403/5571, 50/01/0060403/5572, 50/01/0060403/5573, 50/01/0060403/5574, 50/01/0060403/5575, 50/01/0060403/5576, 50/01/0060403/5577, 50/01/0060403/5578, 50/01/0060403/5579, 50/01/0060403/5580, 50/01/0060403/5581, 50/01/0060403/5582, 50/01/0060403/5583, 50/01/0060403/5584, 50/01/0060403/5585, 50/01/0060403/5586, 50/01/0060403/5587, 50/01/0060403/5588, 50/01/0060403/5589, 50/01/0060403/5590, 50/01/0060403/5591, 50/01/0060403/5592, 50/01/0060403/5593, 50/01/0060403/5594, 50/01/0060403/5595, 50/01/0060403/5596, 50/01/0060403/5597, 50/01/0060403/5598, 50/01/0060403/5599, 50/01/0060403/5600, 50/01/0060403/5601, 50/01/0060403/5602, 50/01/0060403/5603, 50/01/0060403/5604, 50/01/0060403/5605, 50/01/0060403/5606, 50/01/0060403/5607, 50/01/0060403/5608, 50/01/0060403/5609, 50/01/0060403/5610, 50/01/0060403/5611, 50/01/0060403/5612, 50/01/0060403/5613, 50/01/0060403/5614, 50/01/0060403/5615, 50/01/0060403/5616, 50/01/0060403/5617, 50/01/0060403/5618, 50/01/0060403/5619, 50/01/0060403/5620, 50/01/0060403/5621, 50/01/0060403/5622, 50/01/0060				

10. <u>10.10.2019</u> 11. <u>11.10.2019</u> 12. <u>12.10.2019</u> 13. <u>13.10.2019</u> 14. <u>14.10.2019</u> 15. <u>15.10.2019</u> 16. <u>16.10.2019</u> 17. <u>17.10.2019</u> 18. <u>18.10.2019</u> 19. <u>19.10.2019</u> 20. <u>20.10.2019</u> 21. <u>21.10.2019</u> 22. <u>22.10.2019</u> 23. <u>23.10.2019</u> 24. <u>24.10.2019</u> 25. <u>25.10.2019</u> 26. <u>26.10.2019</u> 27. <u>27.10.2019</u> 28. <u>28.10.2019</u> 29. <u>29.10.2019</u> 30. <u>30.10.2019</u> 31. <u>31.10.2019</u> 32. <u>31.10.2019</u> 33. <u>31.10.2019</u> 34. <u>31.10.2019</u> 35. <u>31.10.2019</u> 36. <u>31.10.2019</u> 37. <u>31.10.2019</u> 38. <u>31.10.2019</u> 39. <u>31.10.2019</u> 40. <u>31.10.2019</u> 41. <u>31.10.2019</u> 42. <u>31.10.2019</u> 43. <u>31.10.2019</u> 44. <u>31.10.2019</u> 45. <u>31.10.2019</u> 46. <u>31.10.2019</u> 47. <u>31.10.2019</u> 48. <u>31.10.2019</u> 49. <u>31.10.2019</u> 50. <u>31.10.2019</u> 51. <u>31.10.2019</u> 52. <u>31.10.2019</u> 53. <u>31.10.2019</u> 54. <u>31.10.2019</u> 55. <u>31.10.2019</u> 56. <u>31.10.2019</u> 57. <u>31.10.2019</u> 58. <u>31.10.2019</u> 59. <u>31.10.2019</u> 60. <u>31.10.2019</u> 61. <u>31.10.2019</u> 62. <u>31.10.2019</u> 63. <u>31.10.2019</u> 64. <u>31.10.2019</u> 65. <u>31.10.2019</u> 66. <u>31.10.2019</u> 67. <u>31.10.2019</u> 68. <u>31.10.2019</u> 69. <u>31.10.2019</u> 70. <u>31.10.2019</u> 71. <u>31.10.2019</u> 72. <u>31.10.2019</u> 73. <u>31.10.2019</u> 74. <u>31.10.2019</u> 75. <u>31.10.2019</u> 76. <u>31.10.2019</u> 77. <u>31.10.2019</u> 78. <u>31.10.2019</u> 79. <u>31.10.2019</u> 80. <u>31.10.2019</u> 81. <u>31.10.2019</u> 82. <u>31.10.2019</u> 83. <u>31.10.2019</u> 84. <u>31.10.2019</u> 85. <u>31.10.2019</u> 86. <u>31.10.2019</u> 87. <u>31.10.2019</u> 88. <u>31.10.2019</u> 89. <u>31.10.2019</u> 90. <u>31.10.2019</u> 91. <u>31.10.2019</u> 92. <u>31.10.2019</u> 93. <u>31.10.2019</u> 94. <u>31.10.2019</u> 95. <u>31.10.2019</u> 96. <u>31.10.2019</u> 97. <u>31.10.2019</u> 98. <u>31.10.2019</u> 99. <u>31.10.2019</u> 100. <u>31.10.2019</u> 101. <u>31.10.2019</u> 102. <u>31.10.2019</u> 103. <u>31.10.2019</u> 104. <u>31.10.2019</u> 105. <u>31.10.2019</u> 106. <u>31.10.2019</u> 107. <u>31.10.2019</u> 108. <u>31.10.2019</u> 109. <u>31.10.2019</u> 110. <u>31.10.2019</u> 111. <u>31.10.2019</u> 112. <u>31.10.2019</u> 113. <u>31.10.2019</u> 114. <u>31.10.2019</u> 115. <u>31.10.2019</u> 116. <u>31.10.2019</u> 117. <u>31.10.2019</u> 118. <u>31.10.2019</u> 119. <u>31.10.2019</u> 120. <u>31.10.2019</u> 121. <u>31.10.2019</u> 122. <u>31.10.2019</u> 123. <u>31.10.2019</u> 124. <u>31.10.2019</u> 125. <u>31.10.2019</u> 126. <u>31.10.2019</u> 127. <u>31.10.2019</u> 128. <u>31.10.2019</u> 129. <u>31.10.2019</u> 130. <u>31.10.2019</u> 131. <u>31.10.2019</u> 132. <u>31.10.2019</u> 133. <u>31.10.2019</u> 134. <u>31.10.2019</u> 135. <u>31.10.2019</u> 136. <u>31.10.2019</u> 137. <u>31.10.2019</u> 138. <u>31.10.2019</u> 139. <u>31.10.2019</u> 140. <u>31.10.2019</u> 141. <u>31.10.2019</u> 142. <u>31.10.2019</u> 143. <u>31.10.2019</u> 144. <u>31.10.2019</u> 145. <u>31.10.2019</u> 146. <u>31.10.2019</u> 147. <u>31.10.2019</u> 148. <u>31.10.2019</u> 149. <u>31.10.2019</u> 150. <u>31.10.2019</u> 151. <u>31.10.2019</u> 152. <u>31.10.2019</u> 153. <u>31.10.2019</u> 154. <u>31.10.2019</u> 155. <u>31.10.2019</u> 156. <u>31.10.2019</u> 157. <u>31.10.2019</u> 158. <u>31.10.2019</u> 159. <u>31.10.2019</u> 160. <u>31.10.2019</u> 161. <u>31.10.2019</u> 162. <u>31.10.2019</u> 163. <u>31.10.2019</u> 164. <u>31.10.2019</u> 165. <u>31.10.2019</u> 166. <u>31.10.2019</u> 167. <u>31.10.2019</u> 168. <u>31.10.2019</u> 169. <u>31.10.2019</u> 170. <u>31.10.2019</u> 171. <u>31.10.2019</u> 172. <u>31.10.2019</u> 173. <u>31.10.2019</u> 174. <u>31.10.2019</u> 175. <u>31.10.2019</u> 176. <u>31.10.2019</u>
--

*Сам. изготовлено Баганинским
офицером Карповым ЗИ*

№22 от 2015 г. № АР-15/30-134136

1	Кадастровый номер:	50.21.0060301.5401	2	Лист №2	3	Высота листа: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка					

50.21.2.64

5. Масштаб: 1:400

Удостоверяю: _____

№ (Матрица) 1-00

Учебная книга

Решение задачи

по математическому анализу

С. А. [подпись]

Год [подпись]

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр" (ФКЦ) по Московской области			
Кадастровый паспорт земельного участка			
№22 июля 2013 г., №580-13/08-1344187			
1	Кадастровый номер: 50:21:0060403:5463	2	Лист №1
4	Оценочный кадастровый номер: 50:21:0060403	3	Всего листов: 2
5	Предельный номер: 50:21:0060403:5481	6	Дата вступления в силу государственной кадастровой оценки: 22.06.2013
8 Кадастровый номер объектов капитального строительства: —			
9 Адрес (наименование населенного пункта): Московская область, Люберецкий район, с/поселок жилищно-коммунального назначения "М.П. Горького" и район: дер. Орехово			
10 Категория земель: Земли населенных пунктов			
11 Вид разрешенного использования: Многоэтажное строительство, в том числе для размещения жилых домов (квартир)			
12 Площадь: 821 кв.м кв.			
13 Кадастровая стоимость: 348971.48 руб.			
14 Свидетельство: —			
15 Обременение: —			
16 Сведения об объектах: —			
17 Сведения о землеустройстве:			
17.1 Кадастровые номера участков, образованных из земельных участков: 50:21:0060403:5463, 50:21:0060403:5464, 50:21:0060403:5465, 50:21:0060403:5466, 50:21:0060403:5469, 50:21:0060403:5470, 50:21:0060403:5471, 50:21:0060403:5472, 50:21:0060403:5473, 50:21:0060403:5474, 50:21:0060403:5475, 50:21:0060403:5476, 50:21:0060403:5477, 50:21:0060403:5478, 50:21:0060403:5479, 50:21:0060403:5480, 50:21:0060403:5481, 50:21:0060403:5482, 50:21:0060403:5483, 50:21:0060403:5484, 50:21:0060403:5485, 50:21:0060403:5486, 50:21:0060403:5487, 50:21:0060403:5488, 50:21:0060403:5489, 50:21:0060403:5490, 50:21:0060403:5491, 50:21:0060403:5492, 50:21:0060403:5493, 50:21:0060403:5494, 50:21:0060403:5495, 50:21:0060403:5496, 50:21:0060403:5497, 50:21:0060403:5498, 50:21:0060403:5499, 50:21:0060403:5500, 50:21:0060403:5501, 50:21:0060403:5502, 50:21:0060403:5503, 50:21:0060403:5504, 50:21:0060403:5505, 50:21:0060403:5506, 50:21:0060403:5507, 50:21:0060403:5508, 50:21:0060403:5509, 50:21:0060403:5510, 50:21:0060403:5511, 50:21:0060403:5512, 50:21:0060403:5513, 50:21:0060403:5514, 50:21:0060403:5515, 50:21:0060403:5516, 50:21:0060403:5517, 50:21:0060403:5518, 50:21:0060403:5519, 50:21:0060403:5520, 50:21:0060403:5521, 50:21:0060403:5522, 50:21:0060403:5523, 50:21:0060403:5524, 50:21:0060403:5525, 50:21:0060403:5526, 50:21:0060403:5527, 50:21:0060403:5528, 50:21:0060403:5529, 50:21:0060403:5530, 50:21:0060403:5531, 50:21:0060403:5532, 50:21:0060403:5533, 50:21:0060403:5534, 50:21:0060403:5535, 50:21:0060403:5536, 50:21:0060403:5537, 50:21:0060403:5538, 50:21:0060403:5539, 50:21:0060403:5540, 50:21:0060403:5541, 50:21:0060403:5542, 50:21:0060403:5543, 50:21:0060403:5544, 50:21:0060403:5545, 50:21:0060403:5546, 50:21:0060403:5547, 50:21:0060403:5548, 50:21:0060403:5549, 50:21:0060403:5550, 50:21:0060403:5551, 50:21:0060403:5552, 50:21:0060403:5553, 50:21:0060403:5554, 50:21:0060403:5555, 50:21:0060403:5556, 50:21:0060403:5557, 50:21:0060403:5558, 50:21:0060403:5559, 50:21:0060403:5560, 50:21:0060403:5561, 50:21:0060403:5562, 50:21:0060403:5563, 50:21:0060403:5564, 50:21:0060403:5565, 50:21:0060403:5566, 50:21:0060403:5567, 50:21:0060403:5568, 50:21:0060403:5569, 50:21:0060403:5570, 50:21:0060403:5571, 50:21:0060403:5572, 50:21:0060403:5573, 50:21:0060403:5574, 50:21:0060403:5575, 50:21:0060403:5576, 50:21:0060403:5577, 50:21:0060403:5578, 50:21:0060403:5579, 50:21:0060403:5580, 50:21:0060403:5581, 50:21:0060403:5582, 50:21:0060403:5583, 50:21:0060403:5584, 50:21:0060403:5585, 50:21:0060403:5586, 50:21:0060403:5587, 50:21:0060403:5588, 50:21:0060403:5589, 50:21:0060403:5590, 50:21:0060403:5591, 50:21:0060403:5592, 50:21:0060403:5593, 50:21:0060403:5594, 50:21:0060403:5595, 50:21:0060403:5596, 50:21:0060403:5597, 50:21:0060403:5598, 50:21:0060403:5599, 50:21:0060403:5600, 50:21:0060403:5601, 50:21:0060403:5602, 50:21:0060403:5603, 50:21:0060403:5604, 50:21:0060403:5605, 50:21:0060403:5606, 50:21:0060403:5607, 50:21:0060403:5608, 50:21:0060403:5609, 50:21:0060403:5610, 50:21:0060403:5611, 50:21:0060403:5612, 50:21:0060403:5613, 50:21:0060403:5614, 50:21:0060403:5615, 50:21:0060403:5616, 50:21:0060403:5617, 50:21:0060403:5618, 50:21:0060403:5619, 50:21:0060403:5620, 50:21:0060403:5621, 50:21:0060403:5622, 50:21:0060403:5623, 50:21:0060403:5624, 50:21:0060403:5625, 50:21:0060403:5626, 50:21:0060403:5627, 50:21:0060403:5628, 50:21:0060403:5629, 50:21:0060403:5630, 50:21:0060403:5631, 50:21:0060403:5632, 50:21:0060403:5633, 5			

№ 22 июля 2011 г. № МД-13/1В-111117

КАДАСТРОВЫЙ ЛИСТ НЕДЕЛЯЮЩЕГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер:	50.21.0060303462	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	Площадь (гектар, сотка) земельного участка					



50.21.2.64

5	Масштаб:	1:100	Участок, гектар
---	----------	-------	-----------------

Имя, отчество, фамилия и подпись
(подпись заявителя/заявителей)

Ген. директор ООО "Бизнес-инвест"
Ирина Вильевна СР

И. В. Тарас
(подпись, дата)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области
Оформление кадастрового паспорта земельного участка

К18.1

№22/0001/2015 г. № МКА/03/00-1144100

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер:	50:21:0060403:5463	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового листа:	50:21:0060403				
5	Последний номер:	50:21:0060403:448	6	Дата окончания срока государственной кадастровой оценки: 21.06.2015		
7						
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: —					
9	Адрес объекта недвижимости: Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Подольское, С/ПОВ "Котельно-поселенческое М. Горюхино", д. Горюхино, д.р. Горюхино					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Многоэтажное строительство, в том числе многоквартирные дома (прочие)					
12	Площадь: 18417,10 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1334101,12 руб.					
14	Свидетель о праве: —					
15	Обременения: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровый номер участка, образованный с земельным участком: 50:21:0060403:5463, 50:21:0060403:5467, 50:21:0060403:5468, 50:21:0060403:5465, 50:21:0060403:5466, 50:21:0060403:5469, 50:21:0060403:5470, 50:21:0060403:5471, 50:21:0060403:5472, 50:21:0060403:5464, 50:21:0060403:5473, 50:21:0060403:5474, 50:21:0060403:5475, 50:21:0060403:5476					
17.2	Кадастровый номер приобретенного участка: —					
17.3	Кадастровый номер участка, образованный с кадастровым участком: 50:21:0060403:448					
17.4	Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка: —					
18	Характер оценки государственного кадастровой стоимости (отсутствует земельный участок) Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата окончания временного характера сведений: 21.06.2020.					
19	Сведения о кадастровом владельце: Власовых Елена Сергеевна, 77-18-28, ООО "Контин Групп" (14391), Московская область, г. Подольск, д.р. 1 Мая, д. 251, 105.06.2015 г.					

И.о. начальника Земельного отдела (полное наименование должности)	Подпись	С. А. Тарин (подпись, печать)
--	---------	----------------------------------

*Копия выдана
Зам. начальника территориального отдела
Маркова И.И.*

К18.2

№22/0001/2015 г. № МКА/03/00-1144100

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер:	50:21:0060403:5463	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План участка, образуемого участком					
 50.21.2.68						
5	Масштаб: 1:800					
Удостоверяю подлинность						

И.о. начальника Земельного отдела (полное наименование должности)	Подпись	С. А. Тарин (подпись, печать)
--	---------	----------------------------------

*Копия выдана
Зам. начальника территориального отдела
Маркова И.И.*

Копия Сервиса для начальника
Трансильского округа Управления

№ 02 от 01.01.2013 г. № 503-02/001/14013

КАДАСТРОВЫЙ ВЫСВОД ДЕНЕЖНОГО ВЫСТАТКА

1	Кадастровый номер	50:01/006003/004	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	Площадь участка, образуемого выделом					
						
5	Масштаб 1:400		Условные знаки			

На основании документа от 01.01.2013 г. № 503-02/001/14013

Копия выдана для использования в качестве доказательства

Подпись: [Подпись] Дата: [Дата]

М.П. [Печать]

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр России" по Московской области
(далее по тексту - ФКЦР)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 21/001/2013 г. № МО-13/00-1144192

1	Кадастровый номер: 50:21/0064003/5463	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
4	Номер кадастрового паспорта: 50:21/0064003	6	Дата вступления в силу кадастровой кадастр. информации: 25.06.2013			
5	Председатель номера: 50:21/0064003/5463					
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (адреса) местонахождения: Московская область, Ленинский муниципальный район, земельный участок Московской области, СХПК "Восход-Полесский" им. М. Горького, в районе д.р. Орехово					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Предельное использование: Земельный участок, в том числе для размещения объектов недвижимости (земельный)					
12	Площадь: 7627,70 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1340543,36 руб.					
14	Сведения о право: —					
15	Собствен: —					
16	Сведения о залоге: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образующих земельный участок: 50:21/0064003/5467, 50:21/0064003/5467, 50:21/0064003/5468, 50:21/0064003/5469, 50:21/0064003/5470, 50:21/0064003/5471, 50:21/0064003/5472, 50:21/0064003/5473, 50:21/0064003/5474, 50:21/0064003/5475, 50:21/0064003/5476, 50:21/0064003/5477, 50:21/0064003/5478, 50:21/0064003/5479, 50:21/0064003/5480, 50:21/0064003/5481, 50:21/0064003/5482, 50:21/0064003/5483, 50:21/0064003/5484, 50:21/0064003/5485, 50:21/0064003/5486, 50:21/0064003/5487, 50:21/0064003/5488, 50:21/0064003/5489, 50:21/0064003/5490, 50:21/0064003/5491, 50:21/0064003/5492, 50:21/0064003/5493, 50:21/0064003/5494, 50:21/0064003/5495, 50:21/0064003/5496, 50:21/0064003/5497, 50:21/0064003/5498, 50:21/0064003/5499, 50:21/0064003/5500, 50:21/0064003/5501, 50:21/0064003/5502, 50:21/0064003/5503, 50:21/0064003/5504, 50:21/0064003/5505, 50:21/0064003/5506, 50:21/0064003/5507, 50:21/0064003/5508, 50:21/0064003/5509, 50:21/0064003/5510, 50:21/0064003/5511, 50:21/0064003/5512, 50:21/0064003/5513, 50:21/0064003/5514, 50:21/0064003/5515, 50:21/0064003/5516, 50:21/0064003/5517, 50:21/0064003/5518, 50:21/0064003/5519, 50:21/0064003/5520, 50:21/0064003/5521, 50:21/0064003/5522, 50:21/0064003/5523, 50:21/0064003/5524, 50:21/0064003/5525, 50:21/0064003/5526, 50:21/0064003/5527, 50:21/0064003/5528, 50:21/0064003/5529, 50:21/0064003/5530, 50:21/0064003/5531, 50:21/0064003/5532, 50:21/0064003/5533, 50:21/0064003/5534, 50:21/0064003/5535, 50:21/0064003/5536, 50:21/0064003/5537, 50:21/0064003/5538, 50:21/0064003/5539, 50:21/0064003/5540, 50:21/0064003/5541, 50:21/0064003/5542, 50:21/0064003/5543, 50:21/0064003/5544, 50:21/0064003/5545, 50:21/0064003/5546, 50:21/0064003/5547, 50:21/0064003/5548, 50:21/0064003/5549, 50:21/0064003/5550, 50:21/0064003/5551, 50:21/0064003/5552, 50:21/0064003/5553, 50:21/0064003/5554, 50:21/0064003/5555, 50:21/0064003/5556, 50:21/0064003/5557, 50:21/0064003/5558, 50:21/0064003/5559, 50:21/0064003/5560, 50:21/0064003/5561, 50:21/0064003/5562, 50:21/0064003/5563, 50:21/0064003/5564, 50:21/0064003/5565, 50:21/0064003/5566, 50:21/0064003/5567, 50:21/0064003/5568, 50:21/0064003/5569, 50:21/0064003/5570, 50:21/0064003/5571, 50:21/0064003/5572, 50:21/0064003/5573, 50:21/0064003/5574, 50:21/0064003/5575, 50:21/0064003/5576, 50:21/0064003/5577, 50:21/0064003/5578, 50:21/0064003/5579, 50:21/0064003/5580, 50:21/0064003/5581, 50:21/0064003/5582, 50:21/0064003/5583, 50:21/0064003/5584, 50:21/0064003/5585, 50:21/0064003/5586, 50:21/0064003/5587, 50:21/0064003/5588, 50:21/0064003/5589, 50:21/0064003/5590, 50:21/0064003/5591, 50:21/0064003/5592, 50:21/0064003/5593, 50:21/0064003/5594, 50:21/0064003/5595, 50:21/0064003/5596, 50:21/0064003/5597, 50:21/0064003/5598, 50:21/0064003/5599, 50:21/0064003/5600, 50:21/0064003/5601, 50:21/0064003/5602, 50:21/0064003/5603, 50:21/0064003/5604, 50:21/0064003/5605, 50:21/0064003/5606, 50:21/0064003/5607, 50:21/0064003/5608, 50:21/0064003/5609, 50:21/0064003/5610, 50:21/0064003/5611, 50:21/0064003/5612, 50:21/0064003/5613, 50:21/0064003/5614, 50:21/0064003/5615, 50:21/0064003/5616, 50:21/0064003/5617, 50:21/0064003/5618, 50:21/0064003/5619, 50:21/0064003/5620, 50:21/0064003/5621, 50:21/0064003/5622, 50:21/0064003/5623, 50:21/0064003/5624, 50:21/0064003/5625, 50:21/0064003/5626, 50:21/0064003/5627, 50:21/0064003/5628, 50:21/0064003/5629, 50:21/00					

Name of the institution/organization	Date	Signature
--------------------------------------	------	-----------

Конно Врши Још. поштомачке
Београдског окружног управства

12" июля 2011 г. № 50/12/00-1/144/02

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер	50.21.0040401.5-03	2	Лист № 1	3	Листов всего 2
4	Площадь земельного участка					

50.21.2.64

8 Масштаб: 1:500

Сверенный экземпляр

Генеральный директор ООО «Сибирский завод
«Сибирский завод химического синтеза»
Суровов С.В.

[illegible]

Копия Карны зам. начальника
Всесоюзного центра Гребнев З.А.

22 июля 2014 г. № 004/15/001/144154

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер:	50.21.0000403.5-60	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Площадь, кадастровый номер участка					



50.21.2.64

6	Масштаб: 1:100	Участок №: 1
---	----------------	--------------

Исполнитель: *Александр Корнев*

Дата: *20.07.2014*

Подпись: *Григорьев*

Графиков: *88*

Формы федеральных государственных и бюджетных учреждений "Федеральный кадастровый центр Росреестра" г.г. Московской области
Уполномоченный орган кадастрового учета

КВ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№27 июля 2015 г. № МД-15/03-144109

1	Кадастровый номер	50:21:0060403:5476	2	Лист №1	3	Всего листов 2
4	Номер кадастрового квартала	50:21:0060403				
5	Примечания к номеру	50:21:0060403:5473	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 27.06.2015		
7						
8	Кадастровый номер объекта капитального строительства: —					
9	Адрес (указывается местоположение): Московская область, Подольский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТК "Южно-мещовское им. М. Горького", в районе д.р. Орехов					
10	Кадастровый номер: Земля населенного пункта					
11	Разрешение на строительство: Министрство строительства, в том числе жилищно-коммунального хозяйства Московской области					
12	Площадь: 390 ± 0,9 кв. м					
13	Кадастровый стоимость: 2948179,60 руб.					
14	Сведения об объекте: —					
15	Объемы: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровый номер участка, образованный из земельных участков: 50:21:0060403:5462, 50:21:0060403:5467, 50:21:0060403:5468, 50:21:0060403:5469, 50:21:0060403:5466, 50:21:0060403:5469, 50:21:0060403:5470, 50:21:0060403:5460, 50:21:0060403:5462, 50:21:0060403:5463, 50:21:0060403:5471, 50:21:0060403:5473, 50:21:0060403:5464, 50:21:0060403:5475, 50:21:0060403:5478					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровый номер участка, являющийся частью земельного участка: 50:21:0060403:5468					
17.4	Кадастровый номер участка, образованный из земельного участка: —					
18	Характеристики государственного кадастра недвижимости (статус земель с земельными участками): Сведения об объекте недвижимости имеют статус: арестован. Дата вступления в силу постановления о наложении ареста: 21.06.2015					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Инженер Елена Сергеевна, 77-09-29, ООО "Вектор плюс" (14381), Московская область, г. Балашиха, пер. 1-й, д. 25), 05.06.2015 г.					

И.А. Сергеев, Исполнительный директор	С.А. Тарас
(подпись, печать, дата)	(подпись, печать, дата)

Василий Сергеевич Сергеев
Василий Сергеевич Сергеев

КВ.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№22 июля 2015 г. № МД-15/03-144109

1	Кадастровый номер	50:21:0060403:5478	2	Лист №2	3	Всего листов 2
4	План (проект, схема) земельного участка					
						
8	Масштаб 1:400					
Условный план: —						

И.А. Сергеев, Исполнительный директор	С.А. Тарас
(подпись, печать, дата)	(подпись, печать, дата)

Василий Сергеевич Сергеев
Василий Сергеевич Сергеев

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный информационный центр "Регистр" из Московской области
(далее - информационный центр "Регистр")

№ 22/0001/2015 г. № ММ-15/29-1544182

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Кадастровый номер:	50:21:0064003:5471	2	Лист № 1	3	Всего листов 2
4	Универсальный адрес:	50:21:0064003				
5	Предельный номер:	50:21:0064003:5481	6	Дата выпуска паспорта государственной кадастровой информации: 22.06.2015		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов недвижимого имущества: —					
9	Адрес (с указанием местоположения): Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Мухомовское, СХКР "Восток-Мухомовское М. Горюхово", в районе д.р. Орехов					
10	Кадастровый земельный участок: Земельный участок					
11	Удостоверенное использование: Мухомовское сельское поселение, в том числе: Земельное, а также дачный (для садоводов)					
12	Площадь: 9167,11 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 3095454,88 руб.					
14	Сведения о право: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о прилегающих объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера земельных участков, образующих земельный участок: 50:21:0064003:5462, 50:21:0064003:5467, 50:21:0064003:5468, 50:21:0064003:5465, 50:21:0064003:5466, 50:21:0064003:5469, 50:21:0064003:5457, 50:21:0064003:5459, 50:21:0064003:5460, 50:21:0064003:5463, 50:21:0064003:5478, 50:21:0064003:5461, 50:21:0064003:5471, 50:21:0064003:5464, 50:21:0064003:5472, 50:21:0064003:5458					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровый номер участка, являющегося частью территории в виде правого участка: 50:21:0064003:5481					
17.4	Кадастровые номера участков, образующих земельный участок: —					
18	Сведения об объекте государственной кадастровой информации (статус земельного участка): Сведения об объекте государственной кадастровой информации: Земельный участок, кадастровый номер: 50:21:0064003:5471, дата: 22.06.2015.					
19	Сведения о кадастровой информации: Владельца (лица) Сергеева, 22-10-20, 0000 "Колос" (ФГУП), Московская область, с. Восток, мкр. I Мд, д. 25). 03.08.2015 г.					

копия вназ жем погашенного
владельческого знака (фигуры)

№ 27 от 2011 г. № 302-11/00-11401/02

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

3	Кадастровый номер: 50:21:0060301:5473	1	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	Площадь, образуемая земельным участком				
 50.21.2.04					
5	Масштаб: 1:300				
Имя заявителя (полностью, включая отчество) С. и. Зам.					

Справочник с/х ^{кочевья} Беринг жем. ледяного ^(мелководья) моря

**РЕШЕНИЕ**

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

г. Москва

«23» августа 2018 г.

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

РЕШЕНИЕ:

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

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

ООО «УК Эверест Эссет Менеджмент»
119270, г. Москва, Лужнецкая набережная,
дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19
Тел.: +7 (495) 798-55-98
Факс: +7 (495) 803-26-14
info@everest.ru
www.everest.ru

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

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

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

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



Р.П. Малинин
н.п.

Представитель
по доверенности Малинин Р.П.



ДОПОЛНЕНИЕ

Информация РПН и ГД _____

Внутренний _____

Информация (Результат) _____

ДОПОЛНЕНИЕ _____ *mal*

Страховая Акционерная Компания ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности юридических лиц», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energygarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подписывается принятием им Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30103810404060000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московский обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Баж. ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Лупенко
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имущественное имуще- ство, связанное с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за привлече- ние третьими лицами к ответственности в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стан- дартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечислен- ных в главе 4 Правил) установленный наступившим и имеющим силу решением арбитражного суда или принятым Страховщиком факт прекращения юридического лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, ввиду заказчика 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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неправомерного использования информации или иной собственности объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стан- дартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной де- ятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. События, имеющие признаки страхового, признаются страховым случаем при выполнении сле- дующих условий: • события, в результате которых причинен ущерб заказчику, заключившему договор на про- ведение оценки, или третьим лицам вследствие неправомерного использования информации или иной собственности объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страхо- вателю в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установлен- ного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Стра- ховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 150,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчет- ный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При уплате (исполнении уплаты) страховой премии и установленной п. 5.3 срок настоящий До- говор считается состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется также на те договоры по оценке, действием которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты на которых выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре из даты начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и возмещении Договором страховщиком, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, возникшего с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, применимую силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь. Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И. Башновой.
Приложения	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные Протоколом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страховщика ответственности и сопутствующих рисков



И.И. Платонов

Не оставили Договору № 02-15/10000-с от 01.05.2020 г.



**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

<http://sroarmo.ru>






[@sroarmo](#)
[@sroarmo](#)
[sroarmo](#)
[sroarmo](#)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №00002

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503113313739

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

Сведения о квалификационных аттестатах:

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

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

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



ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверить членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская







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


**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
Илья Александрович
гражданин России
русский

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

II Черкасова
Антонина Викторовна
гражданка России
русская

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

заключили брак 10.08.2013
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем 2013 года августа месяца 10 числа
составлена запись акта о заключении брака № 652

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Маслов
жене Маслова

Место государственной регистрации Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области

Дата выдачи 10 августа 2013 г.

Руководитель органа
заполнил запись гражданского состояния Н.С.Глебова

Ш-ИК № 625298

Формы №750, Москва, 2012, 1б.







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

115288, г. Москва, ул. Ленинская
Слободы, д.26

+7 (495) 907-18-38 факс 7728178835
info@absolutins.ru ИНН 772501001
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005659/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20 от 15.07.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Маслова Антонина Викторовна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при покупке Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право, распорядиться настоящим Полисом в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователя убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «23» августа 2020 г. по «22» августа 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть применен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору являются установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам достигшими (будущими) оценками в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.



Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Договора №022/20 от 25.01.2020г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)

«15» июля 2020г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
116 (Сто шестнадцать) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.