

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-133

от 09 марта 2021 года

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

Заказчик:

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»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Цели и задачи оценки:

Определение справедливой стоимости объектов оценки

Дата проведения оценки:

09 марта 2021 г.

Дата составления отчета:

09 марта 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	7
1.1. Задание на оценку	7
1.2. Применяемые стандарты оценки	10
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	12
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	15
1.7. Основные факты и выводы	15
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	18
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	18
1.10. Методология определения справедливой стоимости	18
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	22
2.1. Общие положения	22
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	22
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	26
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	37
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	38
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	39
3.1. Общие положения	39
3.2. Анализ рынка недвижимости	39
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	39
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	59
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	61
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	66
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	88
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	89
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	89
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	91
5.1. Общие положения	91
5.2. Общие понятия оценки	91
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	91
5.4. Выбор подходов и методов оценки	98
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	100
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	100
6.1.1 Общие положения	100
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	100
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	123
6.3. Согласование результатов оценки	123
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	125
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	126
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	127
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	141

**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.**

«09» марта 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 133 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 200 +/- 133 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:893 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:894 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:896 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:897 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:899 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:900 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:902 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:903 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:909 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 737 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:928 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 745 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:934 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 09 марта 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 и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «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:

21 838 000

(Двадцать один миллион восемьсот тридцать восемь тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	2 904 000
2	50:14:0040108:894	500 +/- 63	770 000
3	50:14:0040108:896	500 +/- 63	770 000
4	50:14:0040108:897	500 +/- 63	770 000
5	50:14:0040108:899	500 +/- 63	770 000
6	50:14:0040108:900	500 +/- 63	770 000
7	50:14:0040108:902	500 +/- 63	770 000

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
8	50:14:0040108:903	500 +/- 63	770 000
9	50:14:0040108:909	500 +/- 63	770 000
10	50:14:0040108:910	500 +/- 63	770 000
11	50:14:0040108:911	500 +/- 63	770 000
12	50:14:0040108:912	500 +/- 63	770 000
13	50:14:0040108:913	500 +/- 63	770 000
14	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 489 000
15	50:14:0040108:916	500 +/- 63	770 000
16	50:14:0040108:920	500 +/- 63	770 000
17	50:14:0040108:921	500 +/- 63	770 000
18	50:14:0040108:922	500 +/- 63	770 000
19	50:14:0040108:923	500 +/- 63	770 000
20	50:14:0040108:924	500 +/- 63	770 000
21	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 382 000
22	50:14:0040108:928	737 +/- 77	1 135 000
23	50:14:0040108:929	745 +/- 77	298 000
24	50:14:0040108:934	500 +/- 63	770 000

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 133 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

Состав оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Состав оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 200 +/- 133 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:893 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:894 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:896 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:897 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:899 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:900 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:902 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:903 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:909 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:910 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	не определена

[illegible]

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
	(ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **09 марта 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **09 марта 2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;

- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

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

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

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

- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объекты оценки для осмотра не доступны. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости. А именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства;
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от
----------------------------	--

Сведения об оценщике

	15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 002435-1 от 25.01.2018 г. ¹ , квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 200005-035-000172 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

¹ Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» (п.10 Приложения 1) о новом продлении действия ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности, срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 10 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31.10.2017;

на 7 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018;

на 4 месяца – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.02.2018 по 31.05.2018.

Оценщик не имеет в отношении объекта 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 оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта 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 № 133 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	09 марта 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-133

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», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 200 +/- 133 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:893 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:894 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:896 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:897 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:899 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:900 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:902 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:903 (ДОЛЯ В

адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:928 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 745 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:934 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	не применяется	2 904 000	не использовался	2 904 000
2	50:14:0040108:894	не применяется	770 000	не использовался	770 000
3	50:14:0040108:896	не применяется	770 000	не использовался	770 000
4	50:14:0040108:897	не применяется	770 000	не использовался	770 000
5	50:14:0040108:899	не применяется	770 000	не использовался	770 000
6	50:14:0040108:900	не применяется	770 000	не использовался	770 000
7	50:14:0040108:902	не применяется	770 000	не использовался	770 000
8	50:14:0040108:903	не применяется	770 000	не использовался	770 000
9	50:14:0040108:909	не применяется	770 000	не использовался	770 000
10	50:14:0040108:910	не применяется	770 000	не использовался	770 000
11	50:14:0040108:911	не применяется	770 000	не использовался	770 000
12	50:14:0040108:912	не применяется	770 000	не использовался	770 000
13	50:14:0040108:913	не применяется	770 000	не использовался	770 000
14	50:14:0040108:914	не применяется	1 489 000	не использовался	1 489 000
15	50:14:0040108:916	не применяется	770 000	не использовался	770 000
16	50:14:0040108:920	не применяется	770 000	не использовался	770 000
17	50:14:0040108:921	не применяется	770 000	не использовался	770 000
18	50:14:0040108:922	не применяется	770 000	не использовался	770 000
19	50:14:0040108:923	не применяется	770 000	не использовался	770 000
20	50:14:0040108:924	не применяется	770 000	не использовался	770 000
21	50:14:0040108:927	не применяется	1 382 000	не использовался	1 382 000
22	50:14:0040108:928	не применяется	1 135 000	не использовался	1 135 000
23	50:14:0040108:929	не применяется	298 000	не использовался	298 000
24	50:14:0040108:934	не применяется	770 000	не использовался	770 000
Итого					21 838 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	от 15.09.2020 года	копии

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 2), 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 источников², 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

² Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 2 200 +/- 133 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:893 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:894 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:896 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:897 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:899 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:923 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:924 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 4 459 +/- 189 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 737 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:928 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 745 +/- 77 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:929 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 500 +/- 63 кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21, кадастровый номер: 50:14:0040108:934 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки		
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	не определена
2	50:14:0040108:894	не определена
3	50:14:0040108:896	не определена
4	50:14:0040108:897	не определена
5	50:14:0040108:899	не определена
6	50:14:0040108:900	не определена
7	50:14:0040108:902	не определена
8	50:14:0040108:903	не определена
9	50:14:0040108:909	не определена
10	50:14:0040108:910	не определена

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
11	50:14:0040108:911	не определена
12	50:14:0040108:912	не определена
13	50:14:0040108:913	не определена
14	50:14:0040108:914	не определена
15	50:14:0040108:916	не определена
16	50:14:0040108:920	не определена
17	50:14:0040108:921	не определена
18	50:14:0040108:922	не определена
19	50:14:0040108:923	не определена
20	50:14:0040108:924	не определена
21	50:14:0040108:927	не определена
22	50:14:0040108:928	не определена
23	50:14:0040108:929	не определена
24	50:14:0040108:934	не определена

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности Оценщиком не учитывались.

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. 2.

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.

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.

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

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

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

Вид разрешенного использования (ВРИ) — это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов.



Земли населенных пунктов могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – участки для этого вида строительства располагаются только на землях населенных пунктов.
- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – участки располагаются на землях сельскохозяйственного назначения и землях населенных пунктов.
- дачное строительство (ДНТ – дачное некоммерческое товарищество) – участки чаще всего располагаются на землях сельскохозяйственного назначения, но встречается и на землях населенных пунктов, имеющих соответствующий вид разрешенного использования «Для дачного строительства».

Земли сельхоз назначения могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ)
- дачное строительство (ДНТ)

- садоводство (СНТ – садовое некоммерческое товарищество, СНП – садовое некоммерческое партнерство) – участки размещаются исключительно на землях сельскохозяйственного назначения с соответствующим разрешенным использованием «Для ведения садоводства».

Особенности видов разрешенного использования земельных участков

Индивидуальное жилищное строительство

Участки под индивидуальное жилищное строительство могут находиться только на землях населенных пунктов. На земельных участках под ИЖС можно построить дом не выше трех этажей и получить регистрацию с конкретным адресом проживания – прописку.

Кроме того, к таким земельным участкам органы местного самоуправления обязаны провести все необходимые коммуникации и обеспечить доступ к социально значимым объектам (школы, детские сады, больницы и магазины).

Дачное некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое партнерство

Этот вид разрешенного использования оптимален для строительства дачного или садового дома (как правило, небольшого). Такие участки располагаются как на землях населенных пунктов, так и на землях сельхоз назначения. Прописаться в такой недвижимости возможно.

Личное подсобное хозяйство

Строить дом на участке для ведения ЛПХ можно, если он находится на землях населенных пунктов. На таких участках можно строить дома не выше трех этажей и получить регистрацию. Если же участок располагается на земле сельхоз назначения, он предназначен только для сельхоз производства и построить свой дом там будет невозможно.

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

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Примечание
1	50:14:0040108:893	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
2	50:14:0040108:894	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
3	50:14:0040108:896	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
4	50:14:0040108:897	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
5	50:14:0040108:899	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
6	50:14:0040108:900	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
7	50:14:0040108:902	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
8	50:14:0040108:903	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
9	50:14:0040108:909	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
10	50:14:0040108:910	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
11	50:14:0040108:911	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
12	50:14:0040108:912	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
13	50:14:0040108:913	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
14	50:14:0040108:914	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
15	50:14:0040108:916	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Примечание
		населенных пунктов	хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	предназначенный для ИЖС
16	50:14:0040108:920	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
17	50:14:0040108:921	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
18	50:14:0040108:922	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
19	50:14:0040108:923	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
20	50:14:0040108:924	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
21	50:14:0040108:927	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	неликвидный (вспомогательный) участок, предназначенный для устройства внутренних проездов и дорог
22	50:14:0040108:928	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС
23	50:14:0040108:929	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	неликвидный (вспомогательный) участок, предназначенный для устройства внутренних проездов и дорог
24	50:14:0040108:934	земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	ликвидный (основной) участок, предназначенный для ИЖС

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. 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 (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

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

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I

Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилищная застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

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

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

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
Все объекты, указанные в Задании на оценку	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21

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

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

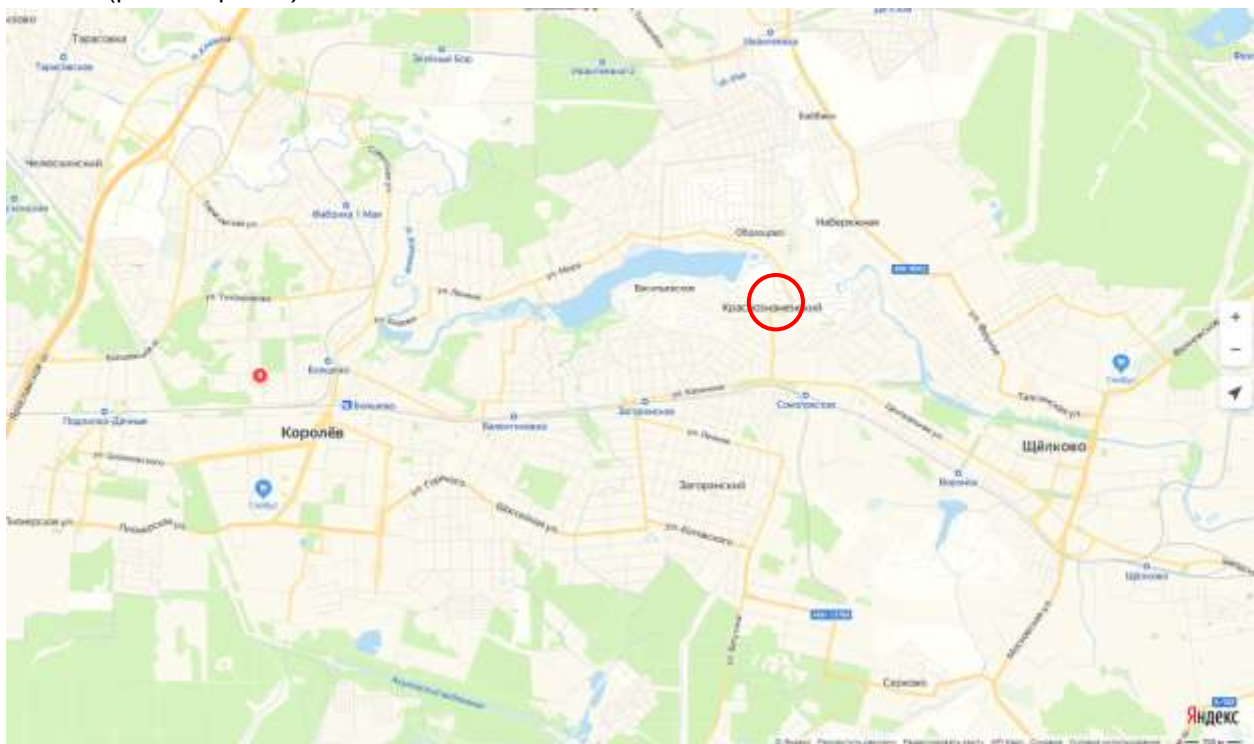


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

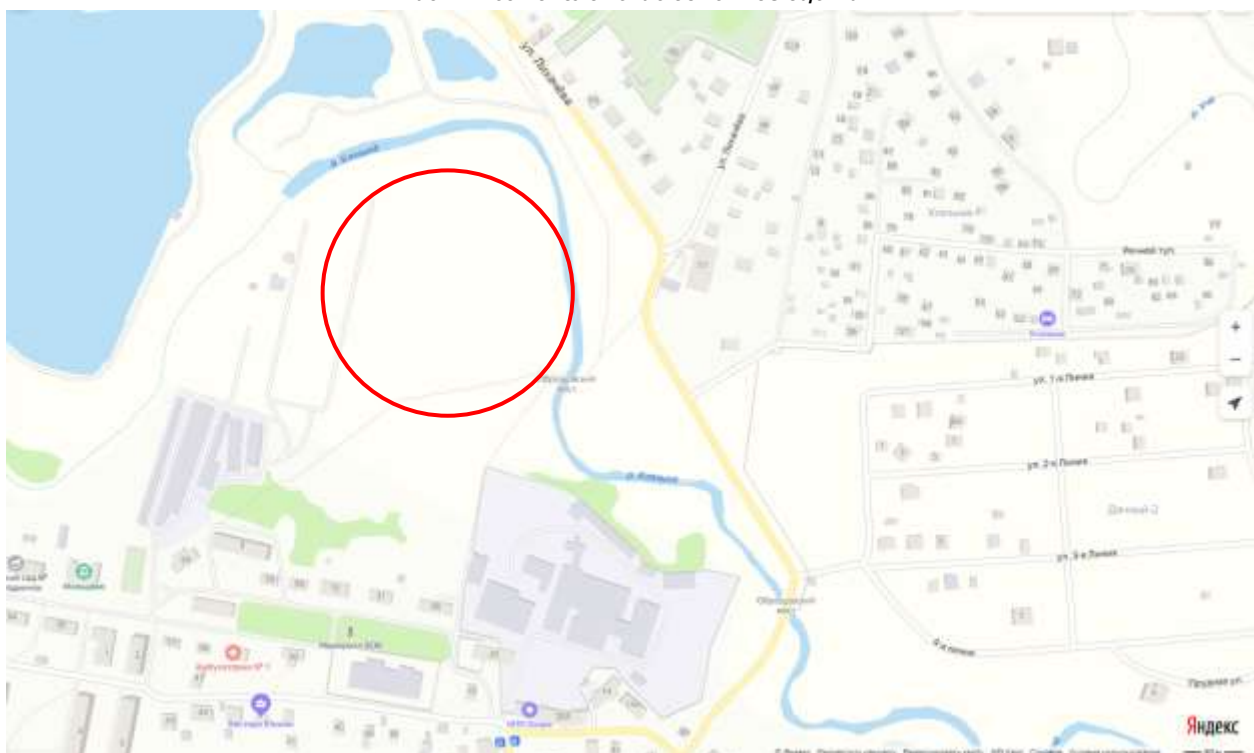


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки			
Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты, указанные в Задании на оценку	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	20 км по Ярославскому шоссе

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. 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.

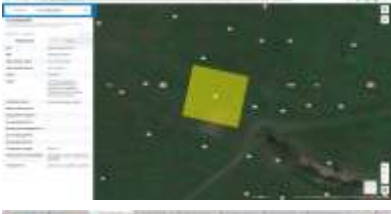
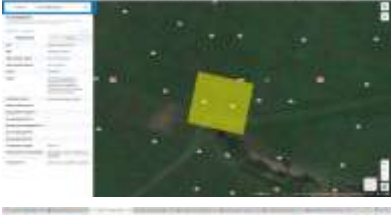
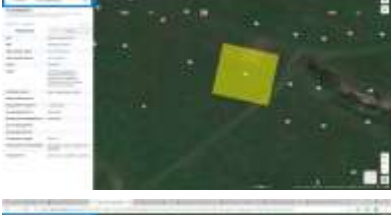
При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

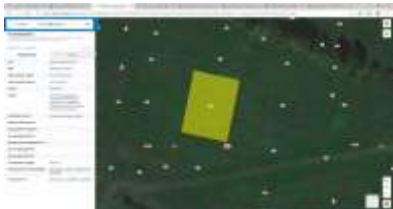
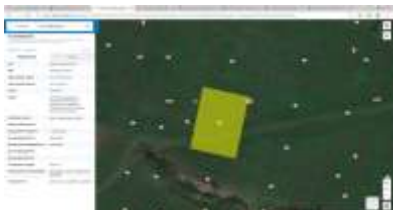
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

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

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки						
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	2 200,0	электричество по границе (нет)	ровный	
2	50:14:0040108:894	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
3	50:14:0040108:896	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
4	50:14:0040108:897	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
5	50:14:0040108:899	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
6	50:14:0040108:900	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
7	50:14:0040108:902	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
8	50:14:0040108:903	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
9	50:14:0040108:909	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
10	50:14:0040108:910	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
11	50:14:0040108:911	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
12	50:14:0040108:912	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
13	50:14:0040108:913	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
14	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 071,0	электричество по границе (нет)	ровный	
15	50:14:0040108:916	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
16	50:14:0040108:920	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
17	50:14:0040108:921	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
18	50:14:0040108:922	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
19	50:14:0040108:923	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
20	50:14:0040108:924	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	
21	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	4 459,0	электричество по границе (нет)	ровный	

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
22	50:14:0040108:928	737 +/- 77	737,0	электричество по границе (нет)	ровный	
23	50:14:0040108:929	745 +/- 77	745,0	электричество по границе (нет)	ровный	
24	50:14:0040108:934	500 +/- 63	500,0	электричество по границе (нет)	ровный	

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

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

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки по состоянию на сентябрь 2020 г. представлены на фото 1-6.



Фото 1. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 2. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 3. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 4. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 5. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 6. Общий вид объекта (объектов) оценки

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10, 11).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Результаты осмотра.

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
Все объекты, указанные в Задании на оценку	нет	нет	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Результаты осмотра.

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 тенденции социально-экономического развития РФ в 2007-2020 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
с 2007 – 2020 г.г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,6 к январю - сентябрю 2019 г.
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	99,8
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,5 к январю - ноябрю 2019 г.
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	95,9 к январю - сентябрю 2019 г.
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,2 к январю - ноябрю 2019 г.
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	49 454 к январю - ноябрю 2019 г.
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	296,2 к январю - ноябрю 2019 г.
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	214,8 к январю - ноябрю 2019 г.
Средняя цена за нефть Urals, долл.	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
США/баррель														

Источники: 1. <http://www.oks.ru>. 2. https://oks.ru/bgd/free/B20_00/Main.htm. 3. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>. 4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам января 2021 г.

Экономическая активность

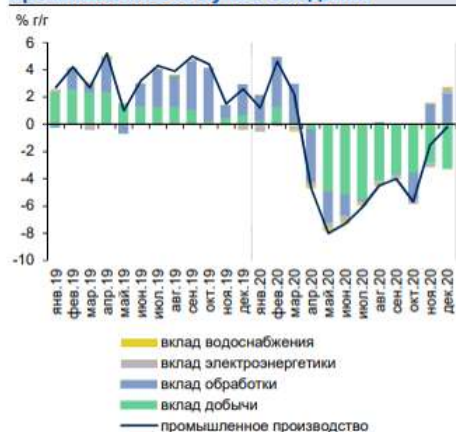
Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой.

Так, выпуск **обрабатывающей промышленности** в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%)

Динамика изменения показателей промышленности и объема строительных работ представлена на рис. 3.

Рис. 1. В 2020 году показатели промышленности лучше ожиданий



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительстве сохраняется стабильная ситуация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3. Динамика изменения показателей промышленности и объема строительных работ

В **сельском хозяйстве** улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали

эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы представлена на рис. 4.



Рис. 4. Динамика изменения объема розничной торговли и уровня безработицы

Так, **оборот розничной торговли** в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%.

Объем **платных услуг населению** по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. **Общая численность безработных** (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4 кв. 2020 г. показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел. на конец сентября до 2,9 млн. чел. на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел. на конец января.

Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной **заработной платы** составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат

составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4 кв. 2020 г. наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3 кв. 2020 г.), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Динамика изменения реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов представлена на рис. 5.

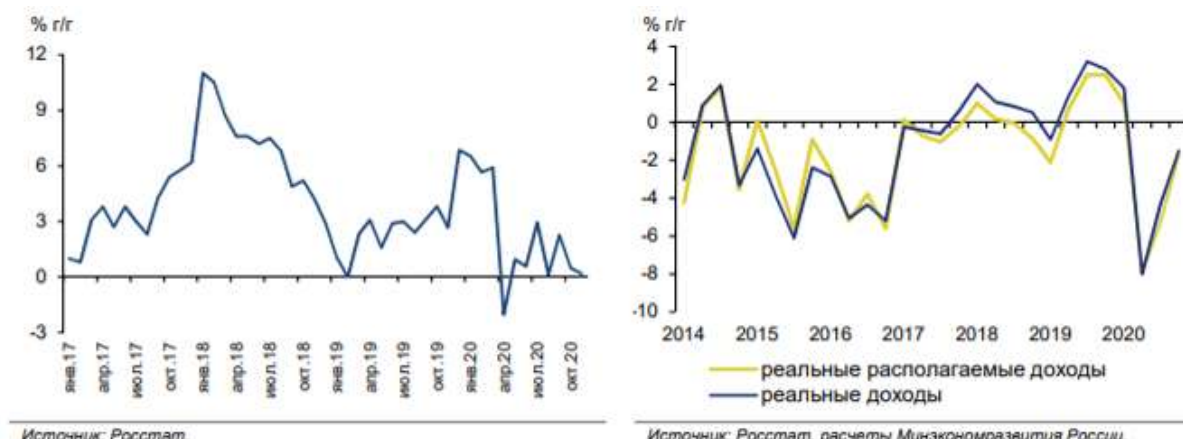


Рис. 5. Динамика изменения реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IV кв.20	дек.20	нояб.20	окт.20	III кв.20	сен.20	авг.20	июл.20	III кв.20	II кв.20	2019
Экономическая активность												
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,8	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,8	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,6	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-6,3	-3,4	-4,6	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-4,2	-	-	-	-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,6	-0,2	-1,5	-6,7	-4,8	-4,0	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
Рынок труда												
Реальная заработная плата	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
Номинальная заработная плата	-	-	-	4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
Реальные располагаемые доходы	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,6	-
Численность безработных	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	-	4,5	4,4	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
Уровень занятости	-	58,1	58,2	58,1	58,1	58,0	58,1	58,0	58,0	58,2	59,4	-
Уровень безработицы	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,3	6,4	6,3	6,0	4,6	4,6
в % к рабочей силе (SA)	-	6,1	5,9	6,1	6,2	6,4	6,4	6,5	6,3	6,0	4,6	-

Оценки Минэкономразвития России.
Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Показатели деловой активности

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>)

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января - декабря 2020 года (данные за январь - февраль 2021 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - декабря 2020 года представлены ниже в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - декабря 2020 года

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-декабрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства			
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	130,2	x	110,5
январь - декабрь 2020 года в % к январю-декабрю 2019 года	109,2	x	97,1
Оборот организаций, млн. рублей	16146676,3	119,9	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	12819,4	95,4	
обрабатывающие производства	3012336,9	108,7	
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	299783,8	102,9	
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	86768,7	107,5	
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн			
скот и птица в живом весе	311,7	101,0	103,1
молоко	702,0	103,4	102,7
яйца, млн. штук	137,7	104,6	100,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению			
декабрь 2020 года в % к ноябрю 2020 года	101,07	x	100,8
декабрь 2020 года в % к декабрю 2019 года	104,70	x	104,9
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в декабре 2020 года, рублей	4620,37	102,18	
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец декабря 2020 года, человек	134391	96,8	88,5
Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец декабря 2020 года, в процентах	3,2	x	
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров	8140,9	91,7	98,6
Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-оборот	5348,6	73,2	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за ноябрь 2020 года, рублей	55641,4	101,6	104,6
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,7	x	99,2
за январь-ноябрь 2020 года	55472,0	101,5	105,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за ноябрь 2020 года, рублей	62242,9	102,9	
ноябрь 2020 года в % к октябрю 2020 года	96,5	x	
за январь-ноябрь 2020 года	62013,7	103,1	
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 января 2021 года, тыс. рублей	73194,0	в 5,9 р.	85,8

Наименование показателя	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь- декабрь 2020 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Оборот торговли, млн. рублей			
розничной торговли по всем каналам реализации	2629340,2	98,2	95,9
оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности	7405573,6	101,9	
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2021 года			
млн. рублей	272247,4	124,0	
уровень запасов, дней торговли	47	102,2	
Оборот общественного питания, млн. рублей	100207,4	75,5	
Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей	474059,4	84,8	82,7
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	474059,4	125,4	100,1
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	8720,0	101,2	98,2
Строительство объектов социально-культурного назначения:			
физкультурно оздоровительные комплексы, единиц	3	42,9	
учреждения культуры клубного типа, мест	595		
стадионы, мест	2509	80,7	
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м)			
площадь зеркала воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м	988,0	в 2,5 р.	
количество, единиц	1	100,0	
спортивные сооружения с искусственным льдом			
площадь спортивных сооружений с искусственным льдом, кв. м	6706,0	32,9	
количество, единиц	1	25,0	
спортивные залы, кв. м	7231,0	176,1	
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	4030	в 2,0 р.	
санатории, коек	48		
медицинские центры, кв. м	21757,0	102,4	
дошкольные образовательные организации, мест	4452	89,0	
общеобразовательные организации, ученических мест	16364	129,7	
профессиональные образовательные организации, кв. м общей площади учебно-лабораторных зданий	6959,0		
музыкальные школы, мест	1450	198,6	
культовые сооружения, единиц	3		
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-октябрь 2020 года, млн. рублей в фактических ценах	479365,4	80,0	
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец октября 2020 года, млн. рублей			
дебиторская	3003281,4	104,7	
кредиторская	4162910,1	103,3	
из неё просроченная	58539,6	101,8	101,5
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец октября 2020 года, млн. рублей	146005,1	107,2	
из неё просроченная	1415,2	89,6	

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>
<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/PaQVpWhh/Доклад%20о%20социальном%20и%20экономическом%20положении%20МО%20за%20январь%20-%20декабрь%202020%20года.pdf>

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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 (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).

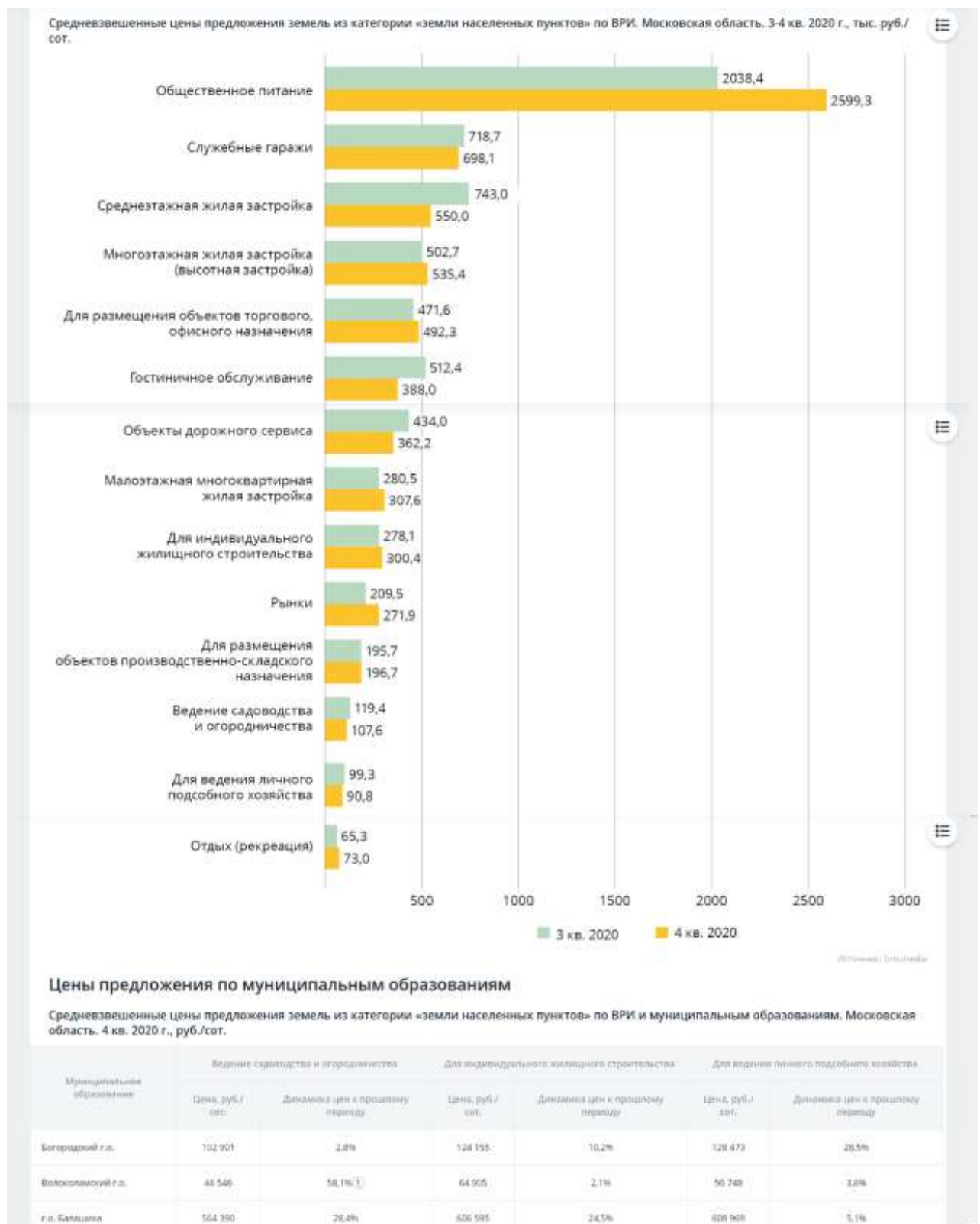
В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам IV квартала 2020 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html>.

Ввиду того, что использование материалов, представленных на указанном выше ресурсе, осуществляется по подписке (платно), то ниже приведено подтверждение (PrintScreen) опубликованного исследования.

Бюллетень рынка недвижимости

← 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 25



г.о. Бронницы	75 400	-10,6%	85 618	7,9%	-	-
г.о. Воскресенск	60 444	11,4%	57 535	-0,8%	50 489	-13,1%
г.о. Долгопрудный	580 435	24,5%	609 099	12,1%	-	-
г.о. Домодедово	155 812	-4,0%	128 091	38,0% ²	171 044	-5,7%
г.о. Дубна	57 658	-8,9%	195 330	-34,1%	-	-
г.о. Егорьевск	67 658	24,4%	59 443	4,6%	40 803	13,0%
г.о. Жуковский	178 452	-8,3%	246 748	-12,9%	-	-
г.о. Зарайск	20 521	26,5%	54 955	17,0%	24 525	-11,0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводств и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Истринский	153 950	-13,2%	362 723	51,1% ¹	-	-
г.о. Истра	129 660	-15,2%	505 560	25,8%	176 851	10,8%
г.о. Кашира	34 936	-13,8%	42 006	17,0%	32 367	30,9% ²
г.о. Клин	49 283	18,1%	55 473	-6,8%	42 722	-11,2%
г.о. Королев	525 210	9,9%	615 388	-13,9%	500 000	-6,3%
г.о. Котельники	-	-	842 856	4,8%	-	-
г.о. Красноармейск	107 607	-23,3%	211 685	-15,0%	-	-
г.о. Красногорск	519 889	-23,1%	1 082 475	3,0%	408 877	-20,7%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводств и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Лобня	300 935	20,7%	278 892	-12,0%	262 500	-26,2%
г.о. Лосино-Петровский	-	-	156 386	-7,1%	212 375	-2,9%
г.о. Лотошино	21 477	-8,6%	38 045	-14,4%	33 029	0,2%
г.о. Луковичи	32 637	-17,9%	47 802	-9,0%	34 742	4,2%
г.о. Лыткарино	276 894	44,0% ¹	267 568	9,3%	-	-
г.о. Люберцы	345 988	-8,7%	598 353	19,2%	250 000	47,7% ²
г.о. Мытищи	149 224	-18,8%	551 736	15,5%	344 897	-23,0%
г.о. Сергиев	42 387	24,9%	80 817	10,0%	46 625	-15,2%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводств и огородничеств		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Павловский Посад	51 403	52,7% 1	134 078	-0,3%	61 686	4,6%
г.о. Подольск	167 442	1,0%	316 472	35,7% 3	248 848	-8,6%
г.о. Протвино	38 034	-7,5%	47 007	13,1%	51 546	-19,5%
г.о. Пушкино	40 643	-17,9%	51 333	1,9%	16 909	н/д
г.о. Серебряные Пруды	25 052	-2,4%	28 074	-9,3%	20 225	-27,7%
г.о. Серпухов	45 168	15,9%	54 965	21,5%	60 951	1,7%
г.о. Солнечногорск	110 961	28,4%	167 951	5,5%	148 397	-2,2%
г.о. Ступино	82 662	14,8%	69 351	23,5%	70 467	-9,8%
г.о. Фрязино	167 742	53,8% 2	166 570	-5,9%	-	-
г.о. Химки	607 400	21,4%	1 045 562	47,5% 4	457 500	-8,2%

Источник: ImmoStat

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводств и огородничеств		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Черноголовка	100 000	н/д	163 731	27,1%	130 385	16,3%
г.о. Чехов	42 458	-19,5%	106 662	3,6%	82 672	5,7%
г.о. Шахмат	22 723	-9,6%	28 309	-4,8%	17 293	-6,8%
г.о. Шаховская	18 875	25,0%	23 722	22,6%	28 014	10,5%
г.о. Шатковский	94 074	-17,9%	137 045	-13,0%	127 294	-18,0%
г.о. Электрогорск	50 170	-2,1%	65 821	8,5%	-	-
г.о. Электросталь	54 715	-16,7%	80 935	-29,1%	73 091	7,5%
Дзержинский г.о.	34 283	-29,8%	168 248	27,4%	67 574	-4,0%
ЗАТО Красный Яр	-	-	670 833	15,0%	-	-
Коломенский г.о.	51 759	-10,2%	61 663	8,0%	27 142	-18,7%

Источник: ImmoStat

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводств и огородничеств		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Ленинский г.о.	362 497	1,4%	365 683	16,6%	447 236	-7,8%
Московский г.о.	52 113	9,4%	53 643	20,0%	48 912	-12,4%
Наро-Фоминский г.о.	66 823	19,6%	201 055	-13,8%	106 130	-12,4%
Одновский г.о.	538 312	-13,7%	1 321 395	25,6% 1	345 031	17,8%
Орехово-Зуевский г.о.	40 040	25,2%	87 327	9,1%	93 602	-2,8%
Пушкинский г.о.	201 980	-5,9%	134 566	9,7%	209 231	7,1%
Раменский г.о.	95 749	26,7%	157 397	-0,5%	119 949	0,3%
Русский г.о.	69 167	8,5%	89 223	-5,4%	79 731	6,9%
Сергиево-Посадский г.о.	31 641	13,1%	84 190	-14,3%	57 585	-6,1%
Талдомский г.о.	47 175	-9,6%	44 013	-13,4%	37 348	5,8%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Малотоннажная многоквартирная жилая застройка		Среднетоннажная жилая застройка		Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.п.	111 365	31,1% ¹	-	-	470 768	18,4%
Волоколамский г.п.	-	-	100 000	н/д	-	-
г.п. Балашиха	790 000	н/д	-	-	1 213 592	0,0%
г.п. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.п. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.п. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.п. Домодево	236 559	5,2%	-	-	824 176	-9,4%
г.п. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.п. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.п. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.п. Зарайск	-	-	-	-	-	-

Источник: отчитывающие

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Малотоннажная многоквартирная жилая застройка		Среднетоннажная жилая застройка		Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.п. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.п. Истринский	216 045	-13,6%	-	-	-	-
г.п. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.п. Клин	-	-	-	-	-	-
г.п. Королев	-	-	-	-	-	-
г.п. Котельники	-	-	-	-	-	-
г.п. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.п. Красногорск	475 000	-45,5% ¹	-	-	-	-

Источник: отчитывающие

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Малотоннажная многоквартирная жилая застройка		Среднетоннажная жилая застройка		Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.п. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.п. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.п. Лотошино	-	-	-	-	-	-
г.п. Лузский	-	-	-	-	-	-
г.п. Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.п. Люберцы	-	-	-	-	419 295	-16,1%
г.п. Мытищи	-	-	-	-	-	-
г.п. Озеры	39 453	2,1%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	80 827	7,0%	-	-	1 000 000	н/д
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пушкино	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	232 588	7,6%	-	-	814 754	11,4%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	1 700 000	0,0%	500 000	0,0%
Источник: риэлтеры						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	74 510	0,0%	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатковский	70 000	0,0%	-	-	-	-
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	91 719	6,6%	-	-	-	-
ЗАТО Краснознаменск	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Ленинский г.о.	380 656	н/д	-	-	-	-
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наре-Фоминский г.о.	120 467	-36,6% ¹	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	586 632	-13,5%	634 118	0,0%	1 675 600	0,0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	400 000	0,0%
Пушкинский г.о.	199 372	-6,0%	-	-	2 000 000	н/д
Раменский г.о.	119 847	56,4% ²	-	-	379 751	-32,0% ³
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-

Сергиево-Посадский г.о.	60 000	н/д	-	-	-	510 204	н/д
Талдомский г.о.	47 368	0,3%	-	-	-	-	-

Источник: bny.mos.ru

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	191 186	-14,3%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	264 759	-21,5%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	1 024 376	-10,2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	71 739	15,3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	519 918	-14,4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубна	396 154	-18,2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	1 459 193	-1,9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	529 412	н/д	-	-	-	-	-	-

Источник: bny.mos.ru

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Электра	492 122	-34,4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Кашира	1 142 857	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	225 792	-0,1%	-	-	-	-	-	-
г.о. Королев	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	1 551 247	3,5%	-	-	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	94 464	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	552 419	21,8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Мытищи	382 291	19,9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	757 576	-30,8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	822 345	-5,7%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Реутов	250 000	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	150 000	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	825 471	79,0% (1)	-	-	-	-	294 118	н/д
г.о. Солнечногорск	367 436	28,9%	300 000	0,0%	-	-	351 931	-9,8%
г.о. Ступино	85 667	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	467 958	3,3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	172 207	-15,7%	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатковский	294 524	-26,6%	-	-	-	-	-	-
г.о. Электрогорск	469 818	-23,0%	-	-	-	-	-	-
Источник: bml.ru								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	313 113	-10,2%	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	1 333 333	н/д	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	642 056	0,6%	-	-	-	-	1 000 000	-28,6%
Можайский г.о.	293 881	-21,4%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	170 068	0,0%	-	-	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	1 042 028	-8,0%	-	-	3 947 368	0,0%	-	-
Орехово-Зуевский г.о.	410 968	13,7%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	508 297	-16,1%	-	-	-	-	-	-
Раменский г.о.	127 287	24,6%	-	-	891 667	0,0%	-	-
Русский г.о.	401 565	22,7%	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Подольский г.о.	596 226	18,9%	232 394	н/д	-	-	713 433	-4,0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	-	-	135 515	-18,0%
Волоколамский г.о.	245 649	-9,0%	-	-	-	-	46 000	-5,6%
г.о. Балашиха	-	-	761 124	0,0%	1 767 188	-10,4%	645 854	-9,0%
г.о. Воскресенск	-	-	153 846	0,0%	-	-	34 249	22,1%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	300 000	0,0%
г.о. Домодедово	136 119	240,3% (1)	-	-	95 638	-12,0%	216 896	28,0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	40 000	н/д	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: bml.ru/eda

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Истра	-	-	-	-	946 154	0,0%	479 095	31,5% (2)
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Калужский	-	-	-	-	-	-	39 436	-19,4%
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-	505 051	-41,5% (3)
г.о. Красногорск	-	-	-	-	480 993	-32,2% (1)	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	432 692	37,5% (4)
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	24 993	-32,5% (5)
г.о. Люберцы	-	-	-	-	-	-	214 843	4,8%
г.о. Мытищи	40 484	0,0%	-	-	900 000	0,0%	347 467	-39,1% (6)
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-	233 506	17,6%

Источник: bml.ru/eda

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Реутов	-	-	-	-	562 500	-29,7%	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	145 445	-5,3%

г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-	40 164	38,1% (3)
г.о. Солнечногорск	132 505	-9,3%	-	-	258 817	-55,5% (2)	156 765	-14,9%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	55 000	9,8%
г.о. Химки	-	-	800 000	86,7% (1)	1 707 317	0,0%	447 976	14,8%
г.о. Чехов	-	-	-	-	93 320	-4,1%	95 533	25,4% (4)
г.о. Шаховской	-	-	-	-	-	-	14 250	65,3% (5)
г.о. Шатурск	-	-	500 000	0,0%	-	-	97 859	-4,2%
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-	113 352	12,5%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Оздоровительный		Служебные гаражи		Объекты дорожного хозяйства		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	-	-	-	-	-	-	148 217	-0,5%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	54 075	-9,5%
Ленинский г.о.	380 000	-16,0%	-	-	630 870	23,9%	327 709	-4,7%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	40 000	15,7%
Наро-Фоминский г.о.	21 277	н/д	-	-	-	-	188 431	-0,7%
Одинцовский г.о.	296 535	6,9%	-	-	514 113	24,1%	503 718	43,8% (1)
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	900 000	0,0%	75 000	-3,8%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	857 143	0,0%	289 459	-15,2%
Раменский г.о.	29 412	0,0%	-	-	54 053	-28,0%	171 066	-8,7%
Рузский г.о.	100 000	н/д	-	-	89 344	0,0%	112 667	27,0%
Сергиево-Посадский г.о.	23 204	10,5%	-	-	-	-	17 948	-44,1% (2)

(источник: omnicity)

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Ведение скотоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	219 723	1,9%	250 310	7,1%	274 779	0,1%
> 5 ≤ 10	117 146	-4,2%	168 918	-6,1%	142 323	-13,2%
> 10 ≤ 15	119 447	-2,5%	146 469	-11,3%	92 123	-12,3%
> 15 ≤ 20	148 712	-25,7%	226 224	-19,0%	71 523	-13,6%
> 20 ≤ 30	269 897	-23,0%	862 941	8,2%	126 462	24,5%
> 30 ≤ 50	491 161	-15,4%	1 144 912	11,0%	86 622	20,5%
> 50 ≤ 100	84 317	-13,8%	563 489	-7,3%	80 800	101,7% (4)
> 100 ≤ 300	59 076	-1,0%	187 635	-28,4%	43 232	27,0%
> 300 ≤ 500	68 293	-56,8% (1)	273 681	0,4%	121 387	н/д
> 500 ≤ 1000	12 367	-55,7% (2)	133 361	78,0% (3)	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Многоэтажные многоквартирные жилые застройка		Среднетэтажные жилые застройка		Многоэтажные жилые застройка (выкестной застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	236 451	33,4% ¹	-	-	-	-
> 10 ≤ 15	338 129	41,7% ²	-	-	-	-
> 15 ≤ 30	542 299	-43,9% ³	-	-	1 220 744	250,4% ⁷
> 30 ≤ 50	128 571	-40,2% ⁴	1 700 000	0,0%	959 596	25,5%
> 50 ≤ 100	297 266	25,0%	-	-	794 833	17,2%
> 100 ≤ 300	383 088	20,4%	-	-	678 478	11,8%
> 300 ≤ 500	283 596	-10,7%	100 000	n/d	-	-
> 500 ≤ 1000	141 652	-35,4% ⁵	694 118	0,0%	689 711	52,0% ⁸
> 1000	488 356	66,5% ⁶	-	-	415 251	-14,0%

Источник: bnmirela

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	1 008 853	28,6%	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	557 589	-4,4%	-	-	-	-	387 500	-3,1%
> 10 ≤ 15	416 202	-34,1%	-	-	891 667	-45,2% ²	654 545	3,1%
> 15 ≤ 30	769 623	-1,7%	232 394	n/d	3 947 368	53,0% ³	720 930	-5,4%
> 30 ≤ 50	423 927	-11,8%	300 000	0,0%	-	-	-	-
> 50 ≤ 100	576 910	7,8%	-	-	-	-	-	-
> 100 ≤ 300	579 125	-7,2%	-	-	-	-	251 323	n/d
> 300 ≤ 500	407 340	-29,3%	-	-	-	-	390 000	0,0%
> 500 ≤ 1000	661 690	-44,4% ¹	-	-	-	-	-	-
> 1000	291 081	-15,0%	-	-	-	-	-	-

Источник: bnmirela

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	1 590 000	n/d	757 759	28,7%	352 258	7,5%
> 5 ≤ 10	380 000	-16,0%	500 000	0,0%	534 210	-21,4%	267 343	-21,0%

> 10 ≤ 15	600 000	28,6%	-	-	599 327	-35,5% (3)	391 791	-81,7% (5)
> 15 ≤ 20	-	-	153 846	-43,5% (2)	639 976	-21,6%	354 102	-0,4%
> 30 ≤ 50	1 100 000	22,2%	-	-	775 705	2,9%	228 698	-4,3%
> 50 ≤ 100	-	-	40 000	н/д	349 201	-2,4%	248 058	3,2%
> 100 ≤ 300	180 770	73,7% (1)	-	-	933 380	-0,4%	231 836	17,6%
> 300 ≤ 500	139 779	0,0%	-	-	-	-	194 809	15,3%
> 500 ≤ 1000	16 347	21,2%	781 124	0,0%	-	-	210 390	-3,4%
> 1000	63 652	15,4%	-	-	71 805	-66,6% (4)	140 804	-20,7%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html>

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

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетников поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета. Тем временем нефть 2 марта торговалась в районе \$50 за баррель, а рубль продолжил дешеветь, опустившись по отношению к евро до минимальных за год значений.

В конце января Минэкономразвития повысило прогноз роста ВВП в текущем году почти до 2%. Глава ведомства Максим Решетников признал 2 марта, что они погорячились и недооценили влияние коронавируса на мировую экономику, и будут пересматривать сценарий развития. Редкий случай, когда главного оптимиста правительства поддержал главный реалист или даже алармист, руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин. Действительно, по последним подсчетам, из-за инфекции глобальный ВВП сократится почти на 0,5%. Стало тревожно: не к новому ли кризису готовят нас власти? Но Максим Решетников, как положено главе Минэкономразвития, отметил, что последствия временные, и в итоге мы выйдем на планируемый рост.

Управляющий партнер инвестгруппы Movchan's Group Андрей Мовчан отчасти склонен согласиться с чиновником: «Пандемические кризисы носят временный характер, и эти последствия со временем бесследно проходят. Да, в этом году экономика России будет страдать, причем мы даже до конца не знаем как, поскольку мы еще не предпринимали глобальных карантинных мер, у нас нет эпицентра болезни. Но все равно это все временно: подобные эпидемии продолжаются от квартала до двух лет. Несмотря на затяжное падение доходов населения и стагнацию экономики, у нас нет кризиса из-за инфекции и быть не должно».

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FBK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком.

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени», — отмечает Николаев.

Отношение российских властей к влиянию коронавируса меняется на глазах. Еще в начале февраля председатель Центробанка Эльвира Набиуллина оценивала его как незначительное. А пару недель спустя глава Минфина Антон Силуанов озвучивал шокирующие цифры: потери от снижения

товарооборота с Китаем — 1 млрд руб. в день. Он добавлял при этом, что на исполнении задач, стоящих перед правительством, ситуация не скажется. Но сейчас в этом есть сомнения: если полномасштабным кризисом все это не закончится, то об экономическом прорыве наверняка можно забыть, говорит руководитель Центра макроэкономического анализа Альфа-банка Наталия Орлова: «В начале года была задача активизировать процесс — внешние факторы способствовали этому. В декабре вроде бы налажился контакт по украинскому направлению, США и Китай подписали торговое соглашение, то есть вроде бы были предпосылки для того, чтобы экономика ускорила, и люди поверили, наконец, что она может расти быстрее 2%. Новое правительство своим намерением ускорить рост как раз подкрепляло это. Фактически теперь получается, что у него будет задача удерживать

На фоне заявлений властей рубль ведет себя довольно предсказуемо. Он устремляется вниз вслед за нефтью, какие бы прогнозы на этот счет ни готовили чиновники.

2 марта Организация экономического сотрудничества и развития снизила свой прогноз по росту российского ВВП из-за коронавируса с 1,6% до 1,2%.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

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, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;

- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

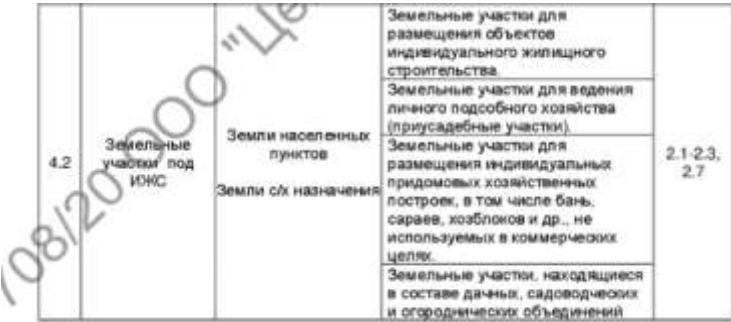
Применительно к оцениваемым объектам, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

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

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	
разрешенное использование объекта	
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	в непосредственной (максимальной) близости от местоположения объекта (объектов) оценки
типовая территориальная зона в пределах региона	не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	от 15 до 30 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: «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.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, 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 объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 2	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 3	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 5	земли населённых пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 7	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 10	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Выбор всех объектов анализа с категорией объекта: земли сельскохозяйственного назначения и видом разрешенного использования, указанным в таблице выше, обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, данное сочетание категории и вида разрешенного использования, в соответствии с данными представленными 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, классифицируется как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Сочетание категории объекта: земли населенных пунктов и вида разрешенного использования: для личного подсобного хозяйства оцениваемых объектов, в соответствии с данными представленными 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, также классифицируется как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Подтверждение информации представлено ниже:

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Источник: «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.

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа	
Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)
Объект 2	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)
Объект 3	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)
Объект 4	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)
Объект 5	Московская область, Щелковский муниципальный р-н, городское поселение Щелково, п. Образцово, ул. Лихачева
Объект 6	Московская обл., Щёлковский Муниципальный район, Городское поселение Щёлково, тер. Живописная, уч. 32
Объект 7	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)
Объект 8	Московская область, Щелковский муниципальный район
Объект 9	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)
Объект 10	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Местоположение оцениваемых объектов и объектов анализа представлено на рис. 7.

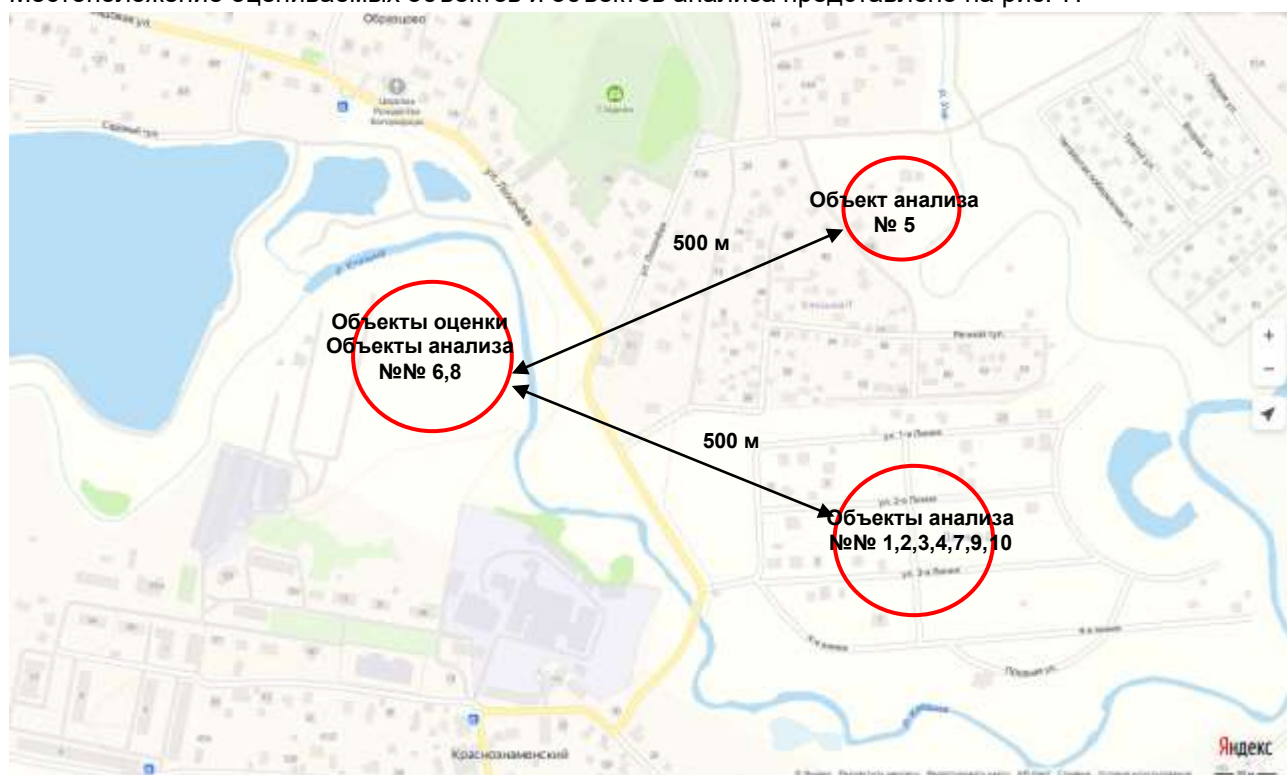


Рис. 7. Местоположение оцениваемых объектов и объектов анализа.

Фотографии поселка «Дачный-2», в котором находятся объекты анализа представлены ниже на фото 7-12.



Фото 7. Фотографии поселка «Дачный-2», в котором находятся объекты анализа



Фото 8. Фотографии поселка «Дачный-2», в котором находятся объекты анализа



Фото 9. Фотографии поселка «Дачный-2», в котором находятся объекты анализа



Фото 10. Фотографии поселка «Дачный-2», в котором находятся объекты анализа



Фото 11. Фотографии поселка «Дачный-2», в котором находятся объекты анализа



Фото 12. Фотографии поселка «Дачный-2», в котором находятся объекты анализа

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты анализа	от 15 до 30 км от МКАД	ТЗ № 4	Ярославское ш., 20 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	1 000,0	электричество, газ по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 2	896,0	электричество, газ по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 3	1 131,0	электричество, газ по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 4	400,0	электричество, газ по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 5	1 500,0	электричество, газ по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 6	502,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 7	1 201,0	электричество, газ по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 8	1 375,0	электричество по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 9	500,0	электричество, газ по границе (нет)	ровный	правильная
Объект 10	600,0	электричество, газ по границе (нет)	ровный	правильная

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	близость водоёма (р. Клязьма)	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
Объект 1	в наличии	с двух сторон поселок окружен забором, а с двух других - реками Клязьма и Уча.	в наличии	в наличии
Объект 2	в наличии	с двух сторон поселок окружен забором, а с двух других - реками Клязьма и Уча.	в наличии	в наличии
Объект 3	в наличии	с двух сторон поселок окружен забором, а с двух других - реками Клязьма и Уча.	в наличии	в наличии
Объект 4	в наличии	с двух сторон поселок окружен забором, а с двух других - реками Клязьма и Уча.	в наличии	в наличии
Объект 5	в наличии	нет	в наличии	нет
Объект 6	нет	нет	нет	нет
Объект 7	в наличии	с двух сторон поселок окружен забором, а с двух других - реками Клязьма и Уча.	в наличии	в наличии
Объект 8	нет	нет	нет	нет
Объект 9	в наличии	с двух сторон поселок окружен забором, а с двух других - реками Клязьма и Уча.	в наличии	в наличии
Объект 10	в наличии	с двух сторон поселок окружен забором, а с двух других - реками Клязьма и Уча.	в наличии	в наличии

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Результаты осмотра.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	2 300 000	2 300
Объект 2	2 550 000	2 846
Объект 3	1 800 000	1 592
Объект 4	1 000 000	2 500
Объект 5	2 300 000	1 533
Объект 6	1 050 000	2 092
Объект 7	3 000 000	2 498
Объект 8	2 400 000	1 745
Объект 9	1 250 000	2 500

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 10	1 500 000	2 500
	мин	1 533
	макс	2 846
	среднее	2 211
	медиана	2 399
	стандартное отклонение	449

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 533 руб./кв. м до 2 846 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 25).

Таблица 25.

Градация сроков экспозиции					
Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

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

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

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

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

где:

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

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

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат 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 не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения			
- разрешенное использование объекта	для личного подсобного хозяйства	указано в табл. 16			
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под ИЖС (за исключением ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, которые представляют собой внутренние проезды и дороги)	земельные участки под ИЖС	Отличий нет, корректировка не требуется, за исключением ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги.	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору требуется только для ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	указан в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется.	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	ТЗ № 4	ТЗ № 4	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	20	20	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические					

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
характеристики:					
- площадь, кв. м	от 500 4 459	от 400 до 1 500	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	правильная (за исключение ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927, который представляет собой дорогу)	правильная	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется (за исключением ЗУ с кад. № 50:14:0040108:927. Корректировку по данному фактору целесообразно совместить с разрешенное использование)
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не

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
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	нет	в наличии	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	требуется. 1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	нет; в наличии (с 2-х сторон)	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие системы освещения территории	нет	нет; в наличии	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие охраны территории	нет	нет; в наличии	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 26 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- вид использования только для земельных участков с кадастровыми номерами 50:14:0040108:927 и 50:14:0040108:929, т.к. данные участки предназначены для устройства внутренних проездов и дороги.
- площадь объекта (физическая характеристика);
- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (другие характеристики);
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором (другие характеристики);
- наличие системы освещения территории (другие характеристики);
- наличие охраны территории (другие характеристики).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

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

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

- для фактора «площадь объекта» отмечается выше среднего значение корреляционной зависимости (-0,6).

Таким образом, такой элемент сравнения (ценообразующий фактор) объектов, как:

- площадь объекта (физическая характеристика)

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,79	0,81
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,77

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,2%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,2%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,3% — 15,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,5% — 15,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,7% — 15,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2% — 15,3%

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9% — 13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9% — 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8% — 13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	5,9% — 12,6%

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,0% — 19,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3% — 20,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,8%	9,8% — 19,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1% — 19,4%

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под МЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3% — 13,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0% — 14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3% — 14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7% — 14,7%

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,7%	5,2% — 12,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,4%	4,7% — 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	4,7% — 11,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,4%	5,1% — 11,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

Скидки на цены предложений на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты рекреации			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	9,6% — 17,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,4%	10,9% — 17,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,2%	10,4% — 18,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	9,2% — 17,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,5% — 14,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,7% — 15,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,3% — 14,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,5% — 14,1%

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	13,3%	9,8% — 16,7%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3% — 16,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,2% — 15,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1% — 15,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,3%	9,8% — 16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9% — 15,8%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,2%	14,7%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9%	13,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,7%	13,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,6%	13,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,4%	15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1%	13,9%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 4.1. Земельные участки под МЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,9%	9,3%	14,4%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,9%	8,6%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,8%	14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9%	16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6%	14,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,1%	12,0%	20,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2%	18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,6%	16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,9%	11,0%	18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	11,7%	19,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	11,6%	17,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,6%	13,0%	22,2%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,6%	18,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	12,2%	19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,7%	19,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	13,0%	21,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%	20,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,1%	14,9%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,9%	7,1%	12,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,2%	12,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,9%	13,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	8,1%	14,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,6%	12,5%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,4%	10,5%	18,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3%	16,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,3%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,3%	9,7%	16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,6%

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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%)
г. Москва в ноябре 2020 г.	3-5% (4%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-9% (8,5%)	3-6% (4,5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,8	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
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. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,60	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52
Под офисно-торговую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45 - 0,51
Под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,60	0,57 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,44 - 0,52

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индустриальная застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04
II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,65
III	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Таблица 17

офисно-торговая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

Таблица 18

жилая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,69
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,27
V	0,48	0,59	0,67	0,79	1,00

Таблица 19

под объекты рекреации	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
V	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85 - 0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79 - 0,82
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75 - 0,79
Склады города, промзоны	0,75	0,73 - 0,77
Под офисно-торговую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75 - 0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71 - 0,75
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75 - 0,78
Склады города, промзоны	0,67	0,65 - 0,69
Под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73 - 0,78
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77 - 0,81
Склады города, промзоны	0,66	0,64 - 0,68

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

индустриальная застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки I	1,00	1,16	1,25	1,33	1,30	1,33
II	0,86	1,00	1,08	1,15	1,12	1,15
III	0,80	0,93	1,00	1,07	1,04	1,07
IV	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00
V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00	1,03
VI	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00

Таблица 65

офисно-торговая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,30	1,49
II	0,88	1,00	1,14	1,21	1,14	1,31
III	0,77	0,88	1,00	1,05	1,00	1,15
IV	0,73	0,83	0,96	1,00	0,95	1,09
V	0,77	0,88	0,90	1,05	1,00	1,15
VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,87	1,00

Таблица 66

жилая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки I	1,00	1,14	1,30	1,32	1,27	1,52
II	0,89	1,00	1,22	1,16	1,11	1,33
III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
IV	0,76	0,86	1,06	1,00	0,96	1,15
V	0,79	0,90	1,10	1,04	1,00	1,20
VI	0,66	0,75	0,92	0,87	0,84	1,00

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
объект оценки	аналог	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,29	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
объект оценки	аналог	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,78	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
объект оценки	аналог	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66	
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35	
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17	
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05	
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
объект оценки	аналог	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47	
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25	
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13	
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00	

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью⁶

Таблица 36

Земельные участки г. Москва		Площадь, кв.м					
объект оценки	аналог	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45	
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24	
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	

Таблица 37

Земельные участки Московской области		Площадь, кв.м					
объект оценки	аналог	Площадь, кв.м					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74	
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44	
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27	
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15	
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	

⁶ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категория городов)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45	
	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24	
	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	
	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61	
	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32	
	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16	
	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62	
	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33	
	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16	
	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04	

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
	1,00	1,22	1,40	1,52	1,57	
	0,82	1,00	1,15	1,28	1,32	
	0,71	0,87	1,00	1,10	1,12	
	0,64	0,79	0,89	1,00	1,03	

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под ИЖС, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
	1,00	1,15	1,25	1,35	1,39	
	0,87	1,00	1,10	1,18	1,22	
	0,80	0,91	1,00	1,08	1,11	
	0,74	0,85	0,93	1,00	1,03	

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург						
Площадь, кв.м		аналог				
объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
	1,00	1,19	1,34	1,47	1,52	
	0,84	1,00	1,12	1,23	1,28	
	0,75	0,89	1,00	1,10	1,14	
	0,68	0,81	0,91	1,00	1,04	

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Наличие коммуникаций

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 34 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

Таблица 49 (продолжение)

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под МНС		
Отношение деловой цены земельных участков под МНС, обеспеченных электрооборудованием, к деловой цене аналогичных участков, не обеспеченных электрооборудованием	1,20	1,18 - 1,25
Отношение деловой цены земельных участков под МНС, обеспеченных газоснабжением, к деловой цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,25	1,20 - 1,31
Отношение деловой цены земельных участков под МНС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в promedio или индивидуальном случае), к деловой цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в promedio или индивидуальном случае) - теплоснабжение	1,15	1,10 - 1,21
Земельные участки под ИНС		
Отношение деловой цены земельных участков под ИНС, обеспеченных электрооборудованием, к деловой цене аналогичных участков, не обеспеченных электрооборудованием	1,18	1,14 - 1,23
Отношение деловой цены земельных участков под ИНС, обеспеченных газоснабжением, к деловой цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,16 - 1,24
Отношение деловой цены земельных участков под ИНС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в promedio или индивидуальном случае), к деловой цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в promedio или индивидуальном случае) - теплоснабжение	1,18	1,13 - 1,24

Значения корректировок, усредненные по России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
г. Москва и Московская область		
Отношение средней цены земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,19	1,07 - 1,30
Отношение средней цены земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,19	1,06 - 1,30
Отношение средней цены земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,20	1,08 - 1,34
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область		
Отношение средней цены земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,18	1,06 - 1,32
Отношение средней цены земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,23	1,06 - 1,44
Отношение средней цены земельных участков, обремененных ипотекой, к средней цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,20	1,08 - 1,34

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименования коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
города с численностью более 1 млн. чел. (помимо Москвы и г. Санкт-Петербурга) и соответствующие регионы	1,22	1,10 - 1,37
Снижение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением		
Снижение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,07 - 1,45
Снижение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммунационные - теплоснабжение, коммунальные услуги), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммунационные - теплоснабжение, коммунальные услуги)	1,20	1,08 - 1,34
Снижение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммунационные - теплоснабжение, коммунальные услуги) городов с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы	1,19	1,07 - 1,33
Снижение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением		
Снижение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03 - 1,40
Снижение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммунационные - теплоснабжение, коммунальные услуги), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммунационные - теплоснабжение, коммунальные услуги)	1,22	1,10 - 1,37

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах по различным категориям городов.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 52

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-12%	-17%	-30%
Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-12%	-17%	-30%
В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
Э, Г	42%	19%	19%	-6%	0%	-1%	-1%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	16%	1%	0%	0%	-16%
Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	16%	1%	0%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Таблица 53

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-15%	-17%	-31%	-30%	-32%	-43%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-19%	-17%	-20%	-32%
Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-30%
В, К, Т, Комм	20%	2%	-2%	0%	-17%	-19%	-31%	
Э, Г	45%	23%	18%	21%	0%	-2%	-17%	
Э, В, К, Т, Комм	42%	20%	15%	18%	0%	-4%	-19%	
Г, В, К, Т, Комм	46%	25%	20%	23%	2%	4%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	42%		20%	23%	18%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов миллионников

Таблица 54

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-17%	-34%	-32%	-30%	-45%
Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%
Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-19%	-34%	
Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	0%	0%	-2%	-19%
Г, В, К, Т, Комм	48%	22%	20%	24%	2%	2%	0%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	0%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 55

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
Э	18%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-30%	
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-18%	
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	0%	-1%	-17%	
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	46%	51%	22%	20%	19%	0%

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 35 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 35.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах

Матрицы коэффициентов
Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-5%	-27%	-23%	-22%	-34%	
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%	
Г	18%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%	
В, К, Т, Комм	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%	
Э, Г	37%	-3%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%	
Г, В, К, Т, Комм	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	61%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%	

¹⁶ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Краткое описание по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 60¹⁷

Под офисно-торговую застройку	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%	
Э	18%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%	
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%	
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%	
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	1%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	25%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%	
Г, В, К, Т, Комм	20%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%	

Таблица 61

Под МЖС	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%	
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%	
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%	
В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-18%	-15%	-15%	-27%	
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	5%	5%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%	
Г, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%	

¹⁷ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Краткое описание по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 62¹⁸

Под ИЖС	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%	
Э	18%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-23%	
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%	
В, К, Т, Комм	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-14%	-26%	
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%	
Г, В, К, Т, Комм	31%	13%	12%	17%	-3%	0%	0%	-14%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	31%	30%	38%	11%	17%	16%	0%	

Таблица 63

Под объекты размещения	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-16%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%	
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%	
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%	
В, К, Т, Комм	12%	-3%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%	
Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%	
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%	
Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-16%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%	

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Краткое описание по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 64¹⁹

Под объекты производственного назначения	Аналог								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%	
Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-26%	
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%	
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-15%	-30%	
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	8%	-10%	
Э, В, К, Т, Комм	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%	
Г, В, К, Т, Комм	34%	13%	11%	20%	-5%	1%	0%	-16%	
Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	42%	11%	20%	19%	0%	

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний

Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,26	1,20	1,32
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,19	1,13	1,25
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,14	1,11	1,16

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,26	1,14	1,39
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,19	1,08	1,31
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,12	1,35
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,14	1,03	1,24

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, склон и т.д.)			
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,17	1,05 - 1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08 - 1,32
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07 - 1,30
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09 - 1,33

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. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrict.ru (см. табл. 37).

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;	0,74	0,91	0,83
	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;			
	3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;			
	4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;			
	5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;			
	6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования			
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,07	1,35	1,20

Подтверждение информации

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля с/х назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки с/х назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы, другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,07	1,35	1,20

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2403-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

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

2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 109			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными	0,92	0,91	0,93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,81 - 0,89
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86 - 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 - 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,76 - 0,84

Таблица 112			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,86 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,92	0,88 - 0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87 - 0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,92	0,88 - 0,97

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.

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 в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20	1,23
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22	1,28

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 – 1,31
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга)	1,21	1,15 – 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 – 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 – 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 – 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 – 1,28

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.

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 в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки 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 такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,77

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴⁰

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 – 0,80
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 – 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 – 0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 – 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 – 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 – 0,82

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 – 0,84
2	Санкт-Петербург	–	–
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 – 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 – 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 – 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 – 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 – 0,82

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.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>;
- 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 в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчивой по времени действия. Приведенные значения не зависят от заочернения и разрозненного использования земельных участков. "Обремененность" участка означает наличие права собственности или безразмерного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с ними (индустриальные, без учета коммунальные)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обремененный дорогами и площадками, не огороженный, не освещенный			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обремененный подгруппой автомобильной дорожной общего пользования с твердым покрытием (зависимости от качества), находящийся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
4	Обремененный собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (зависимости от качества)	1,03	1,20	1,11
5	Обремененный подгруппой железнодорожной веткой, связанной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорожкой (зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного назначения	1,05	1,22	1,13
6	Огороженный по периметру каменным забором (зависимости от материала, качества, высоты, типа или кирпичным)	1,11	1,29	1,19
7	Огороженный по периметру дисковым или металлическим забором (зависимости от материала и качества: сетчатый, дощатый или листовые)	1,04	1,11	1,07
8	Обремененный системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,07	1,04

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделка размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Справочник: оценка недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраваемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84 - 0,88
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку на неохраваемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85 - 0,90
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на неохраваемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81 - 0,87
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраваемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 - 0,85

Справочник: оценка недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁶

Таблица 104

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 - 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 - 0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	-	-

Таблица 105

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 - 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 - 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78 - 0,90

³⁶ В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменялась. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют коэффициенты данных, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statplanet.ru/>

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

Динамика рынка земельных участков Московской области представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

2. Спрос и предложение.

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо 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 «индивидуальное жилищное строительство».

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

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для личного подсобного хозяйства**.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, 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. 42.

Таблица 42.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости 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 или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов 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. 43.

Таблица 43.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

В рамках настоящего отчета оцениваемые земельные участки были разделены на 5 групп:

1 группа – ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 000 кв. м;

2 группа – ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 000 до 1 500 кв. м;

3 группа – ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 кв. м;

4 группа – неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 000 кв. м;

5 группа – неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м.

Классификация диапазонов площади приведена в соответствии с данными, представленными в изданиях «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические

характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год» и «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год».

Выбор объектов-аналогов.

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

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Соответствие объектов-аналогов критерию «площадь».
 2. Минимальное значение удельной стоимости объекта в соответствии с принципом замещения.³
- Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (групп земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 44, 45.

Таблица 44.
Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости, относящихся к группе 1 и группе 4

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа, руб./кв. м	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м	Площадь объекта, кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	2 300 000	2 300	1 000,0
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	1 000 000	2 500	400,0
Объект-аналог 3	Объект анализа 9	1 250 000	2 500	500,0
Объект-аналог 4	Объект анализа 10	1 500 000	2 500	600,0
Объект-аналог 5	Объект анализа 3	1 800 000	1 592	1 131,0
Объект-аналог 6	Объект анализа 6	1 050 000	2 092	502,0
Объект-аналог 7	Объект анализа 2	2 550 000	2 846	896,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 45.
Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости, относящихся к группе 2, группе 3 и группе 5

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа, руб./кв. м	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м	Площадь объекта, кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	2 300 000	2 300	1 000,0
Объект-аналог 2	Объект анализа 3	1 800 000	1 592	1 131,0
Объект-аналог 3	Объект анализа 7	3 000 000	2 498	1 201,0
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	2 400 000	1 745	1 375,0

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

$S_{з\text{у}}$ - 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

³ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности;
 - обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
 - наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
 - наличие системы освещения территории;
 - наличие охраны территории.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 1-5 и объектов-аналогов представлено в табл. 46-50.

Таблица 46.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 1 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	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	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	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 оферт)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату 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	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Вид использования и (или) зонирование									
- категория	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	
- разрешенное использование	для личного подсобного хозяйства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства	для дачного строительства	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	Московская обл., Щелковский муниципальный район, Городское поселение Щёлково, тер. Живописная, уч. 32	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 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	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	20	20	20	20	20	20	20	20	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	500,0	1 000,0	400,0	500,0	600,0	1 131,0	502,0	896,0	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся в одинаковом диапазоне площади «до 1 500 кв. м»
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики									
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	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	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	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	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
экологию местности - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	нет	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	нет	в наличии	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	нет	в наличии (с 2-х сторон)	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	нет	в наличии	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	нет	в наличии	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 46 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на другие характеристики (в части обеспеченности собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием; наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором; наличия системы освещения территории; наличия охраны территории).

Таблица 47.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 2 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	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 сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	
- разрешенное использование	для личного подсобного хозяйства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адрес объекта	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жезалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жезалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жезалово" (поселок "Дачный-2)	Московская область, Щелковский муниципальный район	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
<i>пределах региона</i>						
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	20	20	20	20	20	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	1 071,0	1 000,0	1 131,0	1 201,0	1 375,0	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся в одинаковом диапазоне площади «до 1 500 кв. м»
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики						
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	нет	в наличии	в наличии	в наличии	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	в наличии	в наличии	в наличии	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	в наличии	в наличии	в наличии	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 47 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на другие характеристики (в части в обеспеченности собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием; наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором; наличия системы освещения территории; наличия охраны территории).

Таблица 48.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 3 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	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 сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	
- разрешенное использование	для личного подсобного хозяйства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адрес объекта	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	Московская область, Щелковский муниципальный район	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	20	20	20	20	20	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	2 200,0	1 000,0	1 131,0	1 201,0	1 375,0	Отличия существенные, вводится корректировка, т.к. объекты находятся в различных диапазонах площади «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м»
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики						
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	нет	в наличии	в наличии	в наличии	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	в наличии	в наличии	в наличии	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	в наличии	в наличии	в наличии	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- площадь на физические характеристики (в части площади объекта);
- поправку на другие характеристики (в части обеспеченности собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием; наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором; наличия системы освещения территории; наличия охраны территории).

Таблица 49.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 4 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	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	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	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	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	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 сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	
- разрешенное использование	для личного подсобного хозяйства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства	для дачного строительства	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельный участок под внутренние проезды и дороги	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование.
Местоположение:									
- адрес объекта	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	Московская обл., Щелковский муниципальный район, Городское поселение Щелково, тер. Живописная, уч. 32	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	20	20	20	20	20	20	20	20	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:									
- площадь, кв. м	745,0	1 000,0	400,0	500,0	600,0	1 131,0	502,0	896,0	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся в одинаковом диапазоне площади «до 1 500 кв. м»
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество о, газ по границе (нет)	электричество о, газ по границе (нет)	электричество о, газ по границе (нет)	электричество о, газ по границе (нет)	электричество о, газ по границе (нет)	электричество о по границе (нет)	электричество о, газ по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики									
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	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	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	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	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики									
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	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	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	нет	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	нет	в наличии	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	нет	в наличии (с 2-х сторон)	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	нет	в наличии	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	в наличии	нет	в наличии	Отличия существенные. Вводится

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7	Результаты сравнения
соответствующая поправка (корректировка).									

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 49 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на разрешенное использование;
- поправку на другие характеристики (в части обеспеченности собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием; наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором; наличия системы освещения территории; наличия охраны территории).

Таблица 50.

Сравнение объектов оценки, относящихся к группе 5 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	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 сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	
- разрешенное использование	для личного подсобного хозяйства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	ведение садоводства; ведение дачного хозяйства	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельный участок под внутренние проезды и дороги	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС
Местоположение:						
- адрес объекта	Московская область, р-н Щелковский, Севернее п. Краснознаменский, южнее р. Клязьма, на поле № 21	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	обл. Московская, р-н Щелковский, на землях СПК "Агрофирма Жегалово" (поселок "Дачный-2)	Московская область, Щелковский муниципальный район	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	20	20	20	20	20	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	4 459,0	1 000,0	1 131,0	1 201,0	1 375,0	Отличия существенные, вводится корректировка, т.к. объекты находятся в различных диапазонах площади «до 1 500 кв. м» и «от 3 000 до 6 000 кв. м»
- наличие коммуникаций	электричество по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество, газ по границе (нет)	электричество по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	неправильная	правильная	правильная	правильная	правильная	Отличия существенные. Корректировку по данному фактору целесообразно совместить с корректировкой на разрешенное использование

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
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	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	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	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	близость водоёма (р. Клязьма)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
-обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием	нет	в наличии	в наличии	в наличии	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	в наличии (с 2-х сторон)	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	в наличии	в наличии	в наличии	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	в наличии	в наличии	в наличии	нет	Отличия существенные. Вводится соответствующая поправка (корректировка).

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 50 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на разрешенное использование;
- площадь на физические характеристики (в части площади объекта);
- поправку на другие характеристики (в части обеспеченности собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием; наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором; наличия системы освещения территории; наличия охраны территории).

Описание проведенных корректировок.

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

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

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 51.

Таблица 51.

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%)
г. Москва в ноябре 2020 г.	3-5% (4%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-9% (8,5%)	3-6% (4,5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	4,0	6,4	4,1	7,8	4,6	8,3	5,4	9,6	9,3
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	4,7	7,3	5,0	8,2	5,4	9,0	6,4	10,7	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
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. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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.

В рамках настоящего отчета, учитывая тот факт, что рассматриваемые земельные участки подразумевают строительство на них домов для индивидуального проживания и объектов связанных с этим (инфраструктура), значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным минимальному значению при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 10%.

Таким образом, в расчётах использовалось значение скидки на торг в размере (минус) 10%.

Поправка на разрешенное использование.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами 50:14:0040108:927 (площадь 4 459 кв. м) и 50:14:0040108:929 (площадь 745 кв. м), которые относятся к «неликвидным» земельным участкам, предполагается использовать в качестве внутренних дорог и проездов дачного поселка, то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их разрешенное использование, т.к. эти участки будут находиться в общем пользовании собственников остальных «ликвидных» участков.

Ниже приводятся коэффициенты соотношения земельных участков с различными категориями по отношению к участкам с видом разрешенного использования: Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного

проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

← ↻ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Вид использования земельного участка	Коэффициент	Коэффициент	Коэффициент	Коэффициент
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2,6	0,50	1,00	1,00

← ↻ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Вид использования земельного участка	Коэффициент	Коэффициент	Коэффициент	Коэффициент
Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для разделения на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, багровых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений		0,22	0,67	0,43

← ↻ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zem>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Вид использования земельного участка	Коэффициент	Коэффициент	Коэффициент	Коэффициент
Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта, размещения объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения, оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7,2	0,05	0,18	0,11

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnoy-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Примечание: использованы данные по итогам 1 кв.2019 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликован коэффициент для вида использования «размещение автомобильных дорог»).

Таким образом, к объектам, используемым в качестве проездов дорог общего пользования, необходимо применять корректирующий коэффициент $0,11/0,43=0,26$, что эквивалентно (минус) 74%.

Значение данной поправки применялось для объектов-аналогов, отобранных для земельных участков с кадастровыми номерами 50:14:0040108:927 (площадь 4 459 кв. м) и 50:14:0040108:929 (площадь 745 кв. м), которые относятся к «неликвидным» земельным участкам, предполагаемым к использованию в качестве внутренних дорог и проездов дачного поселка.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

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

Так как оцениваемые земельные участки по площади можно классифицировать (разделить) на 4 группы, а именно:

- группа А (диапазон площади объектов до 1 000 кв. м) – это все оцениваемые земельные участки

площадью 500 кв. м, земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:928 (площадь 737 кв. м), земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:929 (площадь 745 кв. м);

- группа В (диапазон площади объектов от 1 000 кв. м до 1 500 кв. м) – это земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:914 (площадь 1 071 кв. м);

- группа С (диапазон площади объектов от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м) – это земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:893 (площадь 2 200 кв. м);

- группа D (диапазон площади объектов от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м) - это земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040108:927 (площадь 4 459 кв. м),

то Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.

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	1,06	1,16	1,25	1,29
1 500 – 3 000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
3 000 – 6 000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
6 000 – 10 000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
>10 000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Подтверждение информации

Таблица 51

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью населения до 500 тыс. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,25	1,29
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,22
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,80	0,84	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,78	0,82	0,90	0,97	1,00

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год. Стр. 107.

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

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

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе А (площадь до 1 000 кв. м), представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе А (площадь до 1 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	500; 737; 745 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	1 000,0	0
Объект-аналог 2	500; 737; 745 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	400,0	0
Объект-аналог 3	500; 737; 745 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	500,0	0
Объект-аналог 4	500; 737; 745 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	600,0	0
Объект-аналог 5	500; 737; 745 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	1 131,0	0
Объект-аналог 6	500; 737; 745 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	502,0	0
Объект-аналог 7	500; 737; 745 (диапазон площади до 1 500 кв. м)	896,0	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе В (площадь от 1 000 до 1 500 кв. м), представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	1 071 (диапазон площади от 1 000 до 1 500 кв. м)	1 000,0	0
Объект-аналог 2	1 071 (диапазон площади от 1 000 до 1 500 кв. м)	1 131,0	0
Объект-аналог 3	1 071 (диапазон площади от 1 000 до 1 500 кв. м)	1 201,0	0
Объект-аналог 4	1 071 (диапазон площади от 1 000 до 1 500 кв. м)	1 375,0	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе С (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м), представлены в табл. 55.

Таблица 55.

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

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	1 000,0	-5
Объект-аналог 2	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	1 131,0	-5
Объект-аналог 3	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	1 201,0	-5
Объект-аналог 4	2 200 (диапазон площади от 1 500 до 3 000 кв. м)	1 375,0	-5

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе D (площадь от 3 000 до 6 000 кв. м), представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся по площади к группе D (площадь от 3 000 до 6 000 кв. м)

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	1 000,0	-14
Объект-аналог 2	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	1 131,0	-14
Объект-аналог 3	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	1 201,0	-14

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 4	4 459 (диапазон площади от 3 000 до 6 000 кв. м)	1 375,0	-14

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на другие характеристики (в части обеспеченности собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrielt.ru> (см. табл. 57).

Таблица 57.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 19.01.2021 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок населенных пунктов, принадлежность или описание с ними (населенные, без учета назначения)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освоенные			1,00
2	При наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подвальной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества, находящейся в собственности, аренде или безвозмездного пользования)	1,07	1,20	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,20	1,11
5	Обеспеченные подвальной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,05	1,22	1,13
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала, высоты, типа, отделки, состояния, типа и качества)	1,11	1,29	1,19
7	Огражденные по периметру железными или металлическими забором (в зависимости от материала и качества: кованым, кованым или листовым)	1,04	1,11	1,07
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,07	1,04

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон среднее значение корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2390-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-qoda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

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

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различную обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 и 7 (дачный поселок, в котором они находятся) имеют собственные внутренние дороги с твердым покрытием, в то время, как оцениваемые земельные участки, как и объект-аналог № 6, данного благоустройства на дату оценки не имеют.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 и 7, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,11} - 1 \right) * 100 = -10\%$$

Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statirelt.ru> (см. табл. 58).

Таблица 58.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2021 года

Каталог: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (сублиновки: 19.01.2021 1)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов:

Итоги расчета Statirelt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, прилегающих к ним (населенные, без учета застройки)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,20	1,11
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, связанной с участком, либо собственной внутривозвратной железной дорогой (в зависимости от качества), соединившей с внешней магистралью - для участков производственного назначения	1,05	1,22	1,13
6	Огражденные по периметру колючим забором (в зависимости от материала качества: стальной, сетчатый или веревочный)	1,11	1,29	1,19
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатый, деревянный или колючий)	1,04	1,11	1,07
8	Обеспеченные системой освещения территории (кошеры, лампы, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,07	1,04

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон ширина диапазона корректировки может быть согласованно принята в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2390-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

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

где:

K - минимальное (т.к. поселок окружен забором только с 2-х сторон) значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различный факт наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 и 7 (дачный поселок, в котором они находятся) имеют металлическое ограждение по периметру поселка с 2-х сторон, в то время, как оцениваемые земельные участки, как и объект-аналог № 6 (поселок, в котором они находятся) ограждения не имеют.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 и 7, с учетом округлений, составит:

$$P = \left(\frac{1}{1,04} - 1 \right) * 100 = -4\%$$

Поправка на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного

использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrilt.ru> (см. табл. 59).

Таблица 59.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2021 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (субликованно: 10.01.2021 1)

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета StatRilt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельный участок населенных пунктов, принадлежность или отсутствие с ними (благоустройства, без учета зонирования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадями, не огражденными, не освещенными			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадями с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,20	1,11
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривозвращенной железной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,05	1,22	1,13
6	Огражденные по периметру колючим забором (в зависимости от материала, качества, высоты, типа, типа ограждения)	1,11	1,29	1,19
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, типа, высоты, типа ограждения)	1,04	1,11	1,07
8	Обеспеченные системой освещения территории (ограды, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,07	1,04

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон средний размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, износности элементов благоустройства.

Источник: 1. <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2390-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

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

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих системы освещения территории.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 и 7 (дачный поселок, в котором они находятся) имеют систему ночного освещения территории, в то время, как оцениваемые земельные участки, как и объект-аналог № 6 (поселок, в котором они находятся) данного благоустройства не имеют.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 и 7, с учетом округлений, составит:

$$P = \left(\frac{1}{1,04} - 1 \right) * 100 = -4\%$$

Поправка на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

В общем случае фактор наличия охраны территории оказывает влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости.

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

В рамках настоящего Отчета величина данной поправки определена на основе информации, представленной 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 корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от наличия охраны территории представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия охраны территории

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85	0,90
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

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.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от наличия/отсутствия охраны территории для земельных участков под ИЖС.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4, 5 и 7 (дачный поселок, в котором они находятся) имеют охрану территории, в то время, как оцениваемые земельные участки, как и объект-аналог № 6 (поселок, в котором они находятся) охраны территории не имеют.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для объектов-аналогов №№ 1, 2, 3, 4, 5 и 7, с учетом округлений, составит:

$$П = (0,84 - 1) * 100 = -16\%$$

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 61-65.

Таблица 61.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 1 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	1 000,0	400,0	500,0	600,0	1 131,0	502,0	896,0
Цена предложения, руб.	2 300 000	1 000 000	1 250 000	1 500 000	1 800 000	1 050 000	2 550 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 300	2 500	2 500	2 500	1 592	2 092	2 846
Поправка на уторгование, %	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 070	2 250	2 250	2 250	1 433	1 883	2 561
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 070	2 250	2 250	2 250	1 433	1 883	2 561
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 070	2 250	2 250	2 250	1 433	1 883	2 561

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Поправка на другие характеристики, в части обеспеченности собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием, %	-10	-10	-10	-10	-10	0	-10
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 863	2 025	2 025	2 025	1 290	1 883	2 305
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором, %	-4	-4	-4	-4	-4	0	-4
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 788	1 944	1 944	1 944	1 238	1 883	2 213
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	-4	-4	-4	-4	-4	0	-4
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 716	1 866	1 866	1 866	1 188	1 883	2 124
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	-16	-16	-16	-16	-16	0	-16
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 441	1 567	1 567	1 567	998	1 883	1 784

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 62.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 2 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 000 до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	1 000,0	1 131,0	1 201,0	1 375,0
Цена предложения, руб.	2 300 000	1 800 000	3 000 000	2 400 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 300	1 592	2 498	1 745
Поправка на уторгование, %	-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 070	1 433	2 248	1 571
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 070	1 433	2 248	1 571
Поправка на площадь, %	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 070	1 433	2 248	1 571
Поправка на другие характеристики, в части обеспеченности собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием, %	-10	-10	-10	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 863	1 290	2 023	1 571
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором, %	-4	-4	-4	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 788	1 238	1 942	1 571
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	-4	-4	-4	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 716	1 188	1 864	1 571
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	-16	-16	-16	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 441	998	1 566	1 571

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 63.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 3 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	1 000,0	1 131,0	1 201,0	1 375,0
Цена предложения, руб.	2 300 000	1 800 000	3 000 000	2 400 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 300	1 592	2 498	1 745
Поправка на уторгование, %	-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 070	1 433	2 248	1 571
Поправка на разрешенное использование, %	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 070	1 433	2 248	1 571
Поправка на площадь, %	-5	-5	-5	-5
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 967	1 361	2 136	1 492
Поправка на другие характеристики, в части обеспеченности собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием, %	-10	-10	-10	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 770	1 225	1 922	1 492

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором, %	-4	-4	-4	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 699	1 176	1 845	1 492
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	-4	-4	-4	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 631	1 129	1 771	1 492
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	-16	-16	-16	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	1 370	948	1 488	1 492

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 64.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 4 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Площадь, кв. м	1 000,0	400,0	500,0	600,0	1 131,0	502,0	896,0
Цена предложения, руб.	2 300 000	1 000 000	1 250 000	1 500 000	1 800 000	1 050 000	2 550 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 300	2 500	2 500	2 500	1 592	2 092	2 846
Поправка на уторгование, %	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 070	2 250	2 250	2 250	1 433	1 883	2 561
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	538	585	585	585	373	490	666
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	538	585	585	585	373	490	666
Поправка на другие характеристики, в части обеспеченности собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием, %	-10	-10	-10	-10	-10	0	-10
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	484	527	527	527	336	490	599
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором, %	-4	-4	-4	-4	-4	0	-4
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	465	506	506	506	323	490	575
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	-4	-4	-4	-4	-4	0	-4
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	446	486	486	486	310	490	552
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	-16	-16	-16	-16	-16	0	-16
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	375	408	408	408	260	490	464

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 65.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков, относящихся к группе 5 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	1 000,0	1 131,0	1 201,0	1 375,0
Цена предложения, руб.	2 300 000	1 800 000	3 000 000	2 400 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 300	1 592	2 498	1 745
Поправка на уторгование, %	-10	-10	-10	-10
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 070	1 433	2 248	1 571
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	538	373	584	408
Поправка на площадь, %	-14	-14	-14	-14
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	463	321	502	351
Поправка на другие характеристики, в части обеспеченности собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием, %	-10	-10	-10	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	417	289	452	351
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором, %	-4	-4	-4	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	400	277	434	351

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	-4	-4	-4	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	384	266	417	351
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	-16	-16	-16	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	323	223	350	351

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 оцениваемых объектов, 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. 66-70.

Таблица 66.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 1 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 300	2 500	2 500	2 500	1 592	2 092	2 846
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 441	1 567	1 567	1 567	998	1 883	1 784
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	859	933	933	933	594	209	1 062
Суммарное отклонение, руб./кв. м	5 523						
Веса	14,0745%	13,8512%	13,8512%	13,8512%	14,8742%	16,0360%	13,4619%
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	203	217	217	217	148	302	240
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 540						

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 67.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 2 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 000 до 1 500 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 300	1 592	2 498	1 745
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 441	998	1 566	1 571
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	859	594	932	174
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 559			
Веса	22,1441%	25,5959%	21,1932%	31,0668%
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	319	255	332	488
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 390			

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 68.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 3 (ликвидные (основные) земельные участки, площадь которых находится в диапазоне от 1 500 до 3 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 300	1 592	2 498	1 745
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 370	948	1 488	1 492
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	930	644	1 010	253
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 837			
Веса	22,4063%	25,7667%	21,4663%	30,3607%
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	307	244	319	453
<u>Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м</u>	<u>1 320</u>			

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 69.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 4 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 500 до 1 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Объект-аналог 7
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 300	2 500	2 500	2 500	1 592	2 092	2 846
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	375	408	408	408	260	490	464
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 925	2 092	2 092	2 092	1 332	1 602	2 382
Суммарное отклонение, руб./кв. м	13 517						
Веса	14,2931%	14,0872%	14,0872%	14,0872%	15,0243%	14,6914%	13,7296%
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	54	57	57	57	39	72	64
<u>Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м</u>	<u>400</u>						

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 70.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, относящихся к группе 5 (неликвидные (вспомогательные) земельные участки (внутренние проезды и дороги), площадь которых находится в диапазоне от 3 000 до 6 000 кв. м)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 300	1 592	2 498	1 745
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	323	223	350	351
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 977	1 369	2 148	1 394
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 888			
Веса	23,7660%	26,7083%	22,9384%	26,5873%
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	77	60	80	93
<u>Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м</u>	<u>310</u>			

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений						
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Группа объектов	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	2 200,0	3	1 320	2 904 000
2	50:14:0040108:894	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
3	50:14:0040108:896	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
4	50:14:0040108:897	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
5	50:14:0040108:899	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
6	50:14:0040108:900	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
7	50:14:0040108:902	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
8	50:14:0040108:903	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
9	50:14:0040108:909	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
10	50:14:0040108:910	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
11	50:14:0040108:911	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
12	50:14:0040108:912	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
13	50:14:0040108:913	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
14	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 071,0	2	1 390	1 489 000
15	50:14:0040108:916	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
16	50:14:0040108:920	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
17	50:14:0040108:921	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
18	50:14:0040108:922	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
19	50:14:0040108:923	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
20	50:14:0040108:924	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
21	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	4 459,0	5	310	1 382 000
22	50:14:0040108:928	737 +/- 77	737,0	1	1 540	1 135 000
23	50:14:0040108:929	745 +/- 77	745,0	4	400	298 000
24	50:14:0040108:934	500 +/- 63	500,0	1	1 540	770 000
Итого						21 838 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете 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:

21 838 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	2 904 000
2	50:14:0040108:894	500 +/- 63	770 000
3	50:14:0040108:896	500 +/- 63	770 000
4	50:14:0040108:897	500 +/- 63	770 000
5	50:14:0040108:899	500 +/- 63	770 000
6	50:14:0040108:900	500 +/- 63	770 000
7	50:14:0040108:902	500 +/- 63	770 000
8	50:14:0040108:903	500 +/- 63	770 000
9	50:14:0040108:909	500 +/- 63	770 000
10	50:14:0040108:910	500 +/- 63	770 000
11	50:14:0040108:911	500 +/- 63	770 000
12	50:14:0040108:912	500 +/- 63	770 000
13	50:14:0040108:913	500 +/- 63	770 000
14	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 489 000
15	50:14:0040108:916	500 +/- 63	770 000
16	50:14:0040108:920	500 +/- 63	770 000
17	50:14:0040108:921	500 +/- 63	770 000
18	50:14:0040108:922	500 +/- 63	770 000
19	50:14:0040108:923	500 +/- 63	770 000
20	50:14:0040108:924	500 +/- 63	770 000
21	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 382 000
22	50:14:0040108:928	737 +/- 77	1 135 000
23	50:14:0040108:929	745 +/- 77	298 000
24	50:14:0040108:934	500 +/- 63	770 000

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:

21 838 000

(Двадцать один миллион восемьсот тридцать восемь тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040108:893	2 200 +/- 133	2 904 000
2	50:14:0040108:894	500 +/- 63	770 000
3	50:14:0040108:896	500 +/- 63	770 000
4	50:14:0040108:897	500 +/- 63	770 000
5	50:14:0040108:899	500 +/- 63	770 000
6	50:14:0040108:900	500 +/- 63	770 000
7	50:14:0040108:902	500 +/- 63	770 000
8	50:14:0040108:903	500 +/- 63	770 000
9	50:14:0040108:909	500 +/- 63	770 000
10	50:14:0040108:910	500 +/- 63	770 000
11	50:14:0040108:911	500 +/- 63	770 000
12	50:14:0040108:912	500 +/- 63	770 000
13	50:14:0040108:913	500 +/- 63	770 000
14	50:14:0040108:914	1 071 +/- 93	1 489 000
15	50:14:0040108:916	500 +/- 63	770 000
16	50:14:0040108:920	500 +/- 63	770 000
17	50:14:0040108:921	500 +/- 63	770 000
18	50:14:0040108:922	500 +/- 63	770 000
19	50:14:0040108:923	500 +/- 63	770 000
20	50:14:0040108:924	500 +/- 63	770 000
21	50:14:0040108:927	4 459 +/- 189	1 382 000
22	50:14:0040108:928	737 +/- 77	1 135 000
23	50:14:0040108:929	745 +/- 77	298 000
24	50:14:0040108:934	500 +/- 63	770 000

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

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.
3. 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.
4. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

Продажа участка 10.0 соток Шёлковской район, Ярославское шоссе, Щёлково, дачный посёлок Дачный-2 2 300 000 руб.

ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ г. Щёлково, д. Маршала Туванкина д.50, к.3 +7 (495) 640-88-38 8-800-595-00-40

РАСПРОДАЖА

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | ТУИСКУСЫ | БИРТЕРЫ | КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ | АРЕНДА

[Участок 10.0 соток, Ярославское ш., 20 км. от МКАД дачный посёлок Дачный-2](#)

Участок 10.0 соток, Ярославское ш., 20 км. от МКАД Щёлково, дачный посёлок Дачный-2

2 300 000 руб.

Щёлково, дачный посёлок Дачный-2

Тип сделки: **Продажа**

Площадь участка: **10.0 соток**

[Смотреть фото и видео](#) [Скачать объект](#)

страница 128

2. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_2099587525

Участок 9 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Щелково · Земельные участки · Земельные участки · Земельные участки (ИЖС)

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить описание · Обновлено 10.01



8 985 359-27-77

Написать сообщение
Отправить заявку

Григорий Сидя
Агентство
на Авито с апреля 2014
Закрепы: 1024 опубликовано

21 опубликованных объявлений

Подписаться на продавца

Оценочная цена:
82000

№ 2099587525 · 00-001 (+11)

Посёлок Купавна Сити

Котловидный коттедж «Купавна»
«Сити» — это идеальный вариант для загородной жизни.

Открыть

НОВОСТРОЙКИ
ОТ ЗАСТРОЙЩИКА



12 270 736 ₽

Площадь: 9 сот. Расстояние до города: 15 км

Московская область, г.о. Щелково, дачный пос. Дачный-2
Щелковское шоссе, 15 км

Смотреть карту

Участок 9 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Щелково · Земельные участки · Земельные участки · Земельные участки (ИЖС)

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить описание · Обновлено 10.01



8 985 359-27-77

Написать сообщение
Отправить заявку

Григорий Сидя
Агентство
на Авито с апреля 2014
Закрепы: 1024 опубликовано

21 опубликованных объявлений

Подписаться на продавца

Оценочная цена:
82000

№ 2099587525 · 00-001 (+11)

Посёлок Купавна Сити

Котловидный коттедж «Купавна»
«Сити» — это идеальный вариант для загородной жизни.

Открыть

НОВОСТРОЙКИ
ОТ ЗАСТРОЙЩИКА



12 270 736 ₽



13 486 336 ₽



7 050 744 ₽

В коттеджной зоне с развитой инфраструктурой

самолет

Предлагается участок, площадью 9 соток, расположенный на первой линии берега реки Купавна. Закрытая территория, пропускная система. Проведены все инженерные коммуникации по границе участка. Асфальтированные дорожки. Соседи с двух сторон. До станции не более 15 минут пешком. Рядом школа, детский сад, магазины. Один собственник, в собственности больше 5 лет. Подходит под ипотеку. Быстрый выход на сделку.

3. <https://100real.ru/schyolkovo/prodam-zemlyu-selhoznaznacheniya-snt-dnp-dachnyy-pos-dachnyy-2-8185213>

Продам участок сельхоз назначения 1 800 000 рублей

Московская область, дачный пос. Дачный-2, СНТ, ДНП, Продам

Андрей
+7(909)157-27-35

Позвоните, чтобы узнать все об объекте и о себе

Позвонить мне Показать контакты 4 Избранное 0 Избранное

САМОЛЕТ
3-х апартаменты 76 м², 54 этаж.
Метро "Площадь Маяковского"
23 043 379 Р
Подобрать

КРЕДИТ ОНЛАЙН

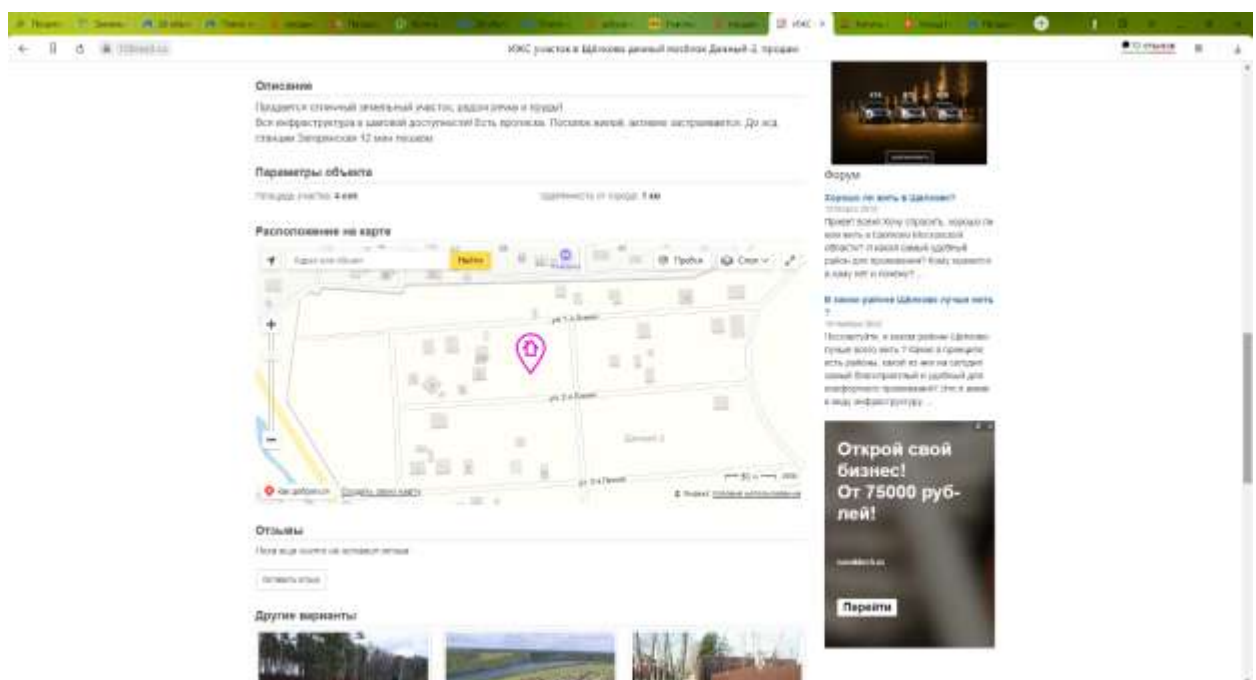
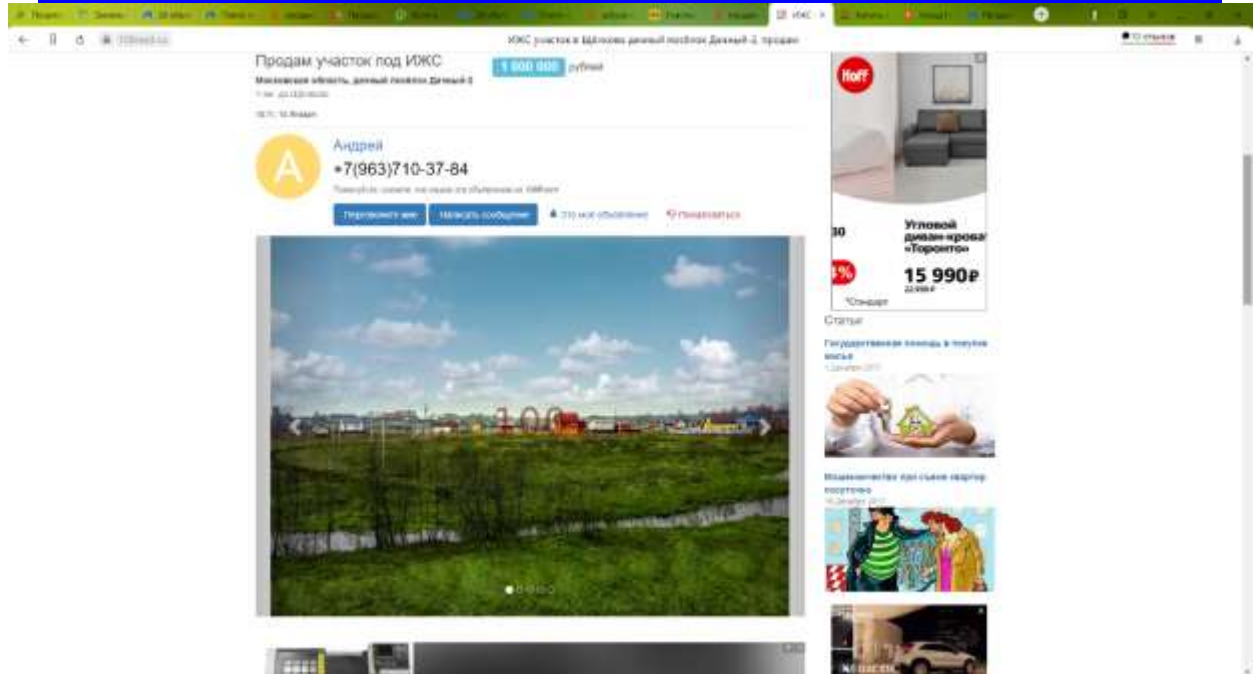
Описание
Продается земельный участок, общей площадью 1131 кв. м. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства.
Ограниченный проезд в поселок через КПП.
До жд. станции Сосновский 15 мин. поездки.
Асфальтированная дорога до участка.
Участок правильной, прямоугольной формы.
Свет (по факту) - 30 т.р. за кВт.
Газ (по факту) подключен в районе 500 т.р.
В границе участка река Вязьма и пруд.
Инфраструктура и удобный доступ к ней.

Параметры объекта
Площадь участка: 1131 кв.м

Расположение на карте

Отзывы
Пока еще никто не оставил отзыв

Начни работать на себя! От 75 т.р.!

4. <https://100realt.ru/schyolkovo/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-dachnyy-posyolok-dachnyy-2-6182576>

5. <https://100realty.ru/schyolkovo/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-g-o-schyolkovo-pos-obraztsovo-ul-ihachyova-6726838>

Продам участок под ИЖС
Московская область, г.о. Щелковский, пос. Образцово, ул. Лавинная, продам
15 км. до Щелково

2 300 000 руб.

Елена Демидович
+7(967)279-99-36
Помогите, Елена, не надо на обманчивых фотогах

100 REALTY

Описание
Продается земельный участок в черте города Щелково, д. Образцово ул. Лавинная. Участок площадью 13 соток без изгороди земли ИЖС. Коммуникация по границе участка (электричество, газ). Участок круглогодичный подъезд. Очень хорошо расположен участок вид на реку Истьяна. В районе доступность вся инфраструктура (детский сад, школа, аптека, магазины). 15 минут пешком до д.д. станция Соколовская (16 минут электричкой до Ярославского вокзала). Удобное транспортное сообщение с Москвой. Выезд на Щелковское и Ярославское шоссе. Вся дополнительная информация по телефону

Параметры объекта
Площадь участка: 13 соток
Площадь участка: 13 соток

Расположение на карте

Отзывы
Пока еще никто не оставил отзыв

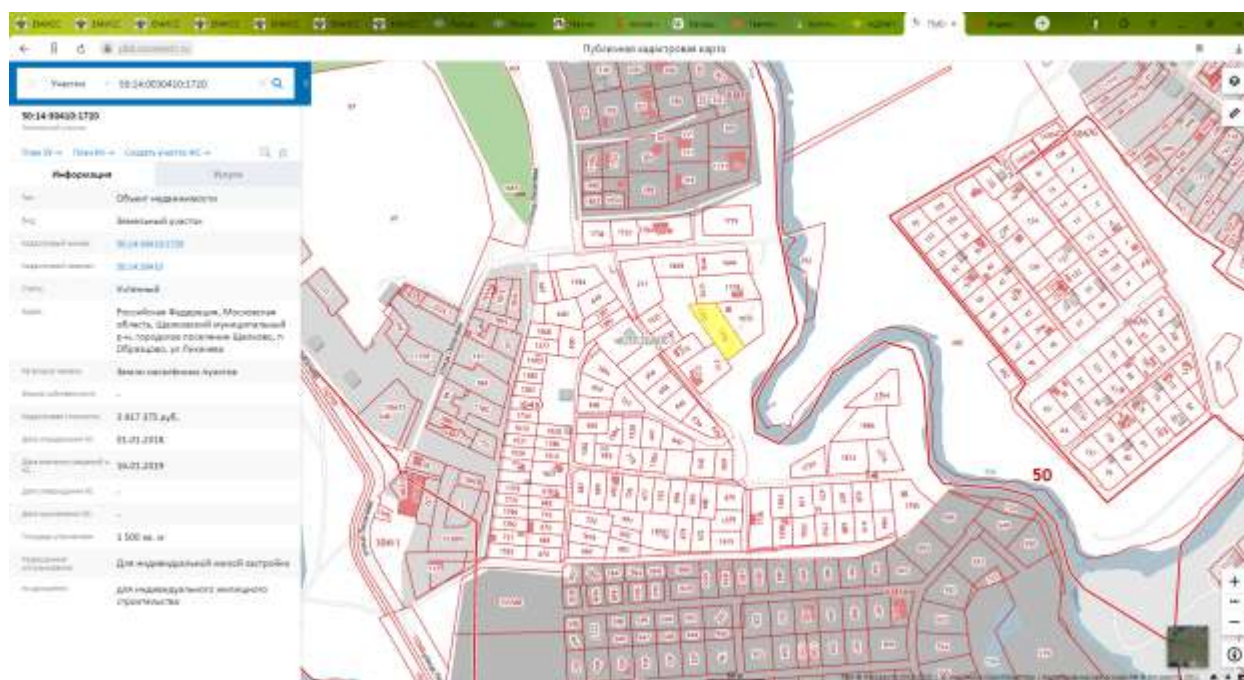
Другие варианты

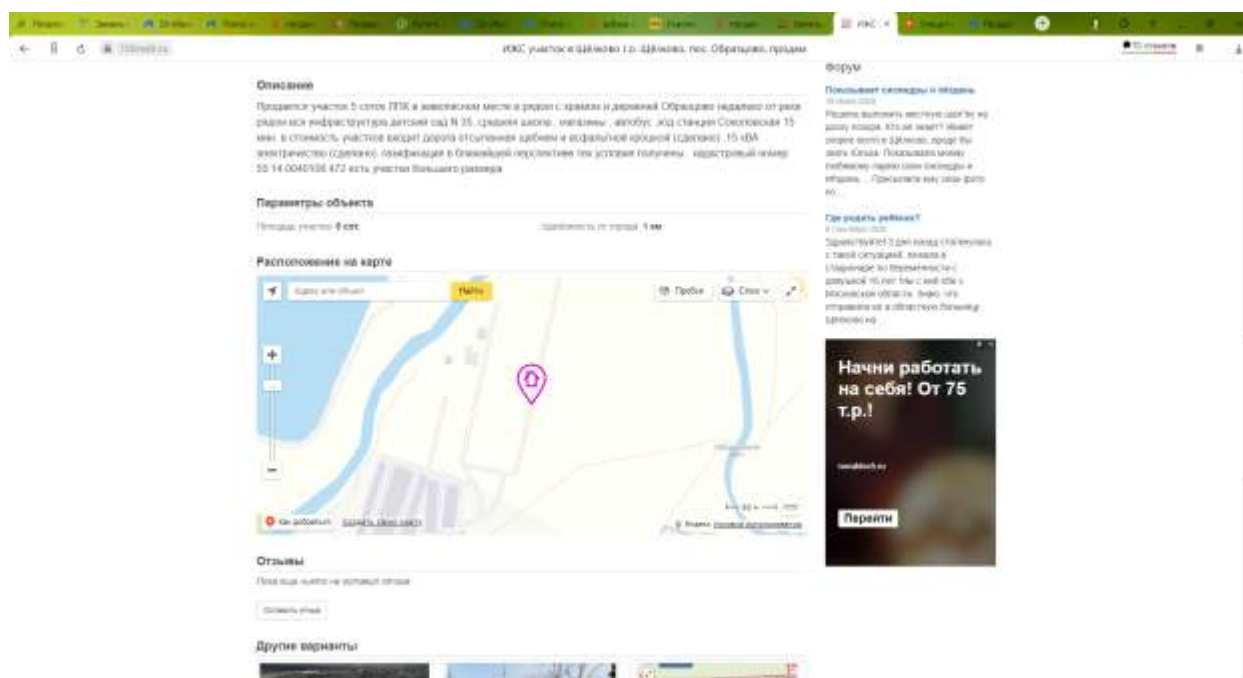
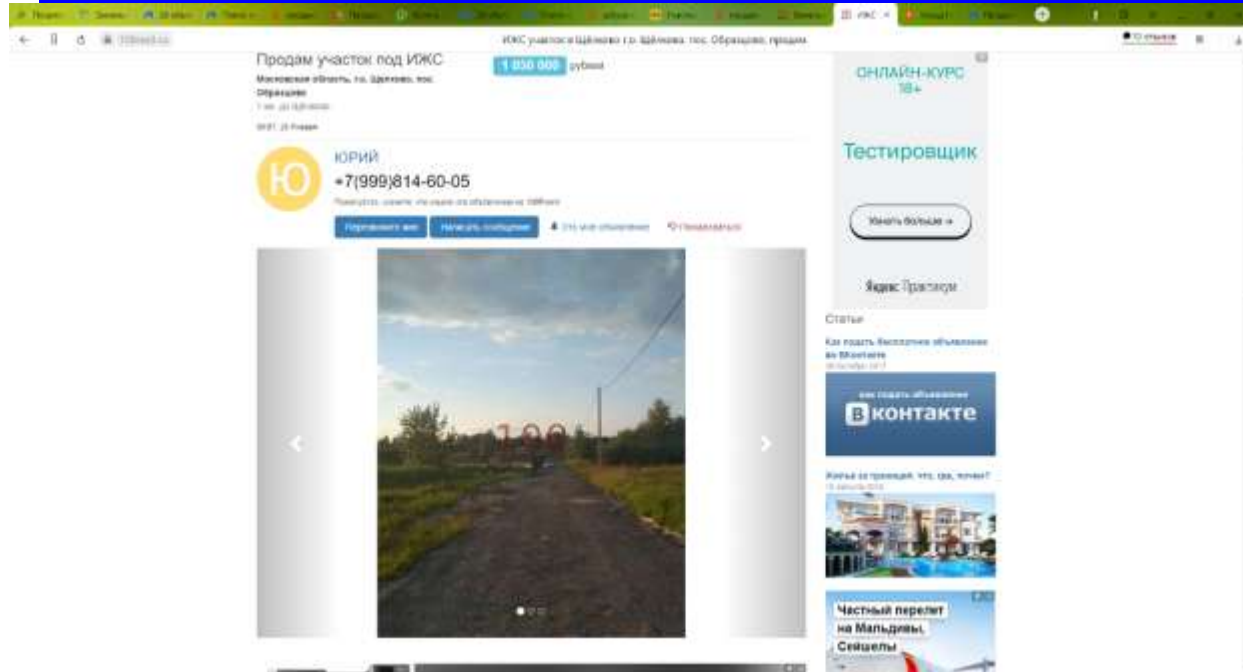
Одного смартфона

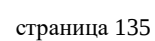
Форум
Переезд из Москвы в Щелково
14 июля 2017
Доброе утро всем! Я собираюсь по работе переехать из Москвы в Щелково. Подскажите, пожалуйста, в каком районе стоит обитать? (судя по отзывам) Какой по плану д.д. обитает? Какие есть проблемы?

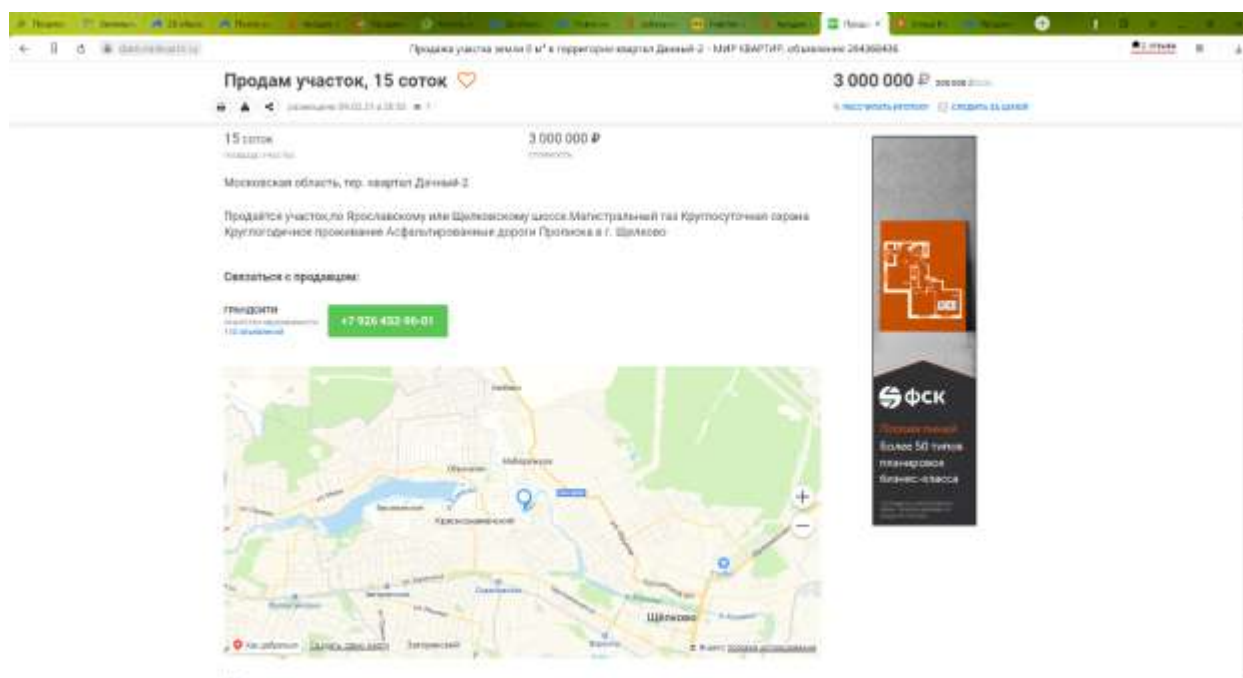
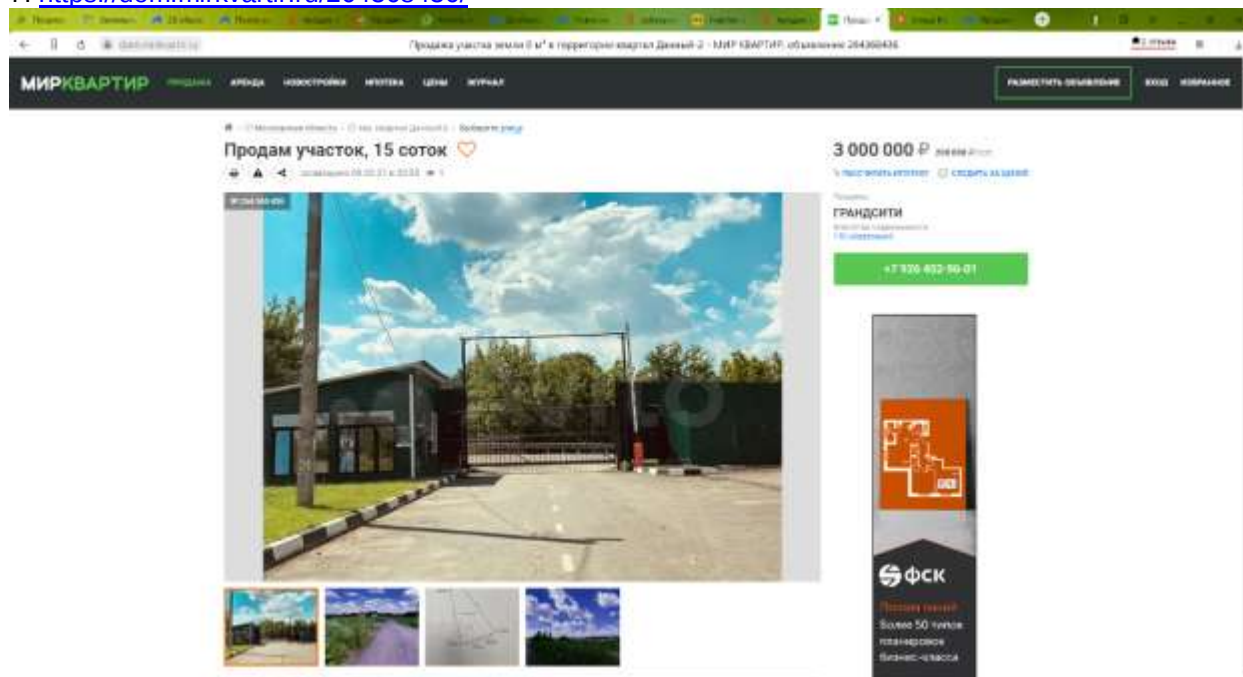
Куплю квартиру в деревне, красивый вид
14 июля 2017
Здравствуйте! Хотелось бы купить квартиру в деревне, красивый вид и дача. Интересуетесь ли вы? Если да, то подскажите, пожалуйста, какие есть варианты? Буду благодарен за любую информацию.

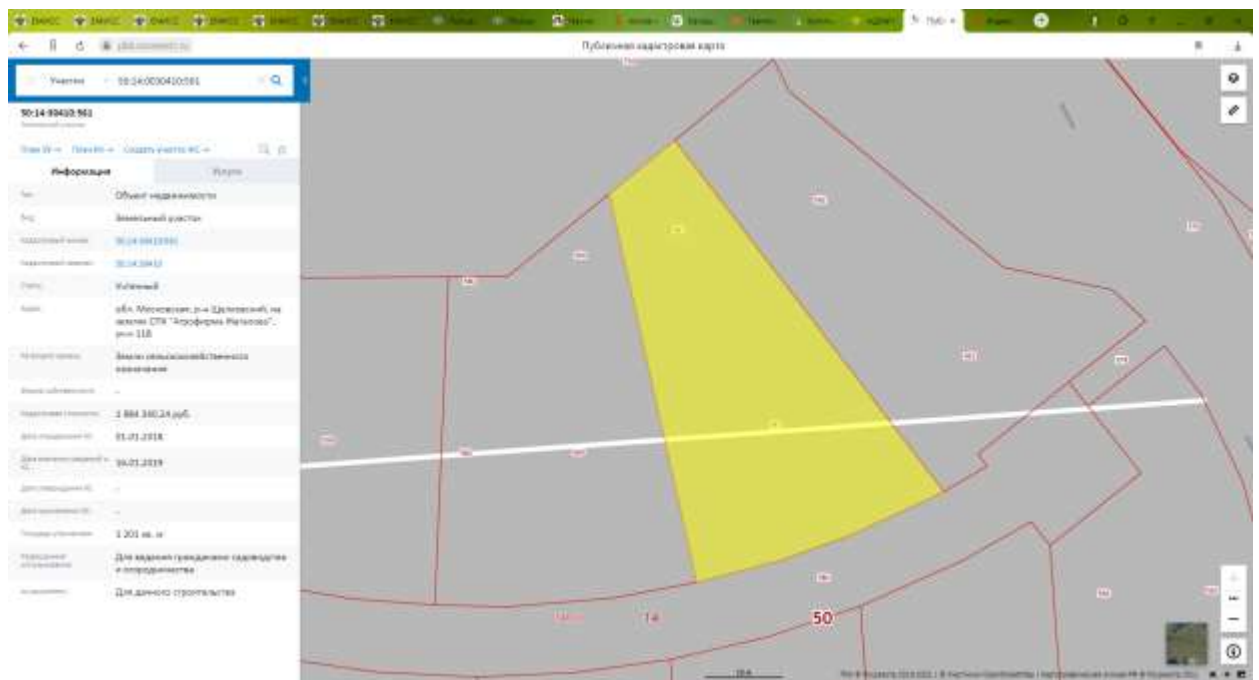
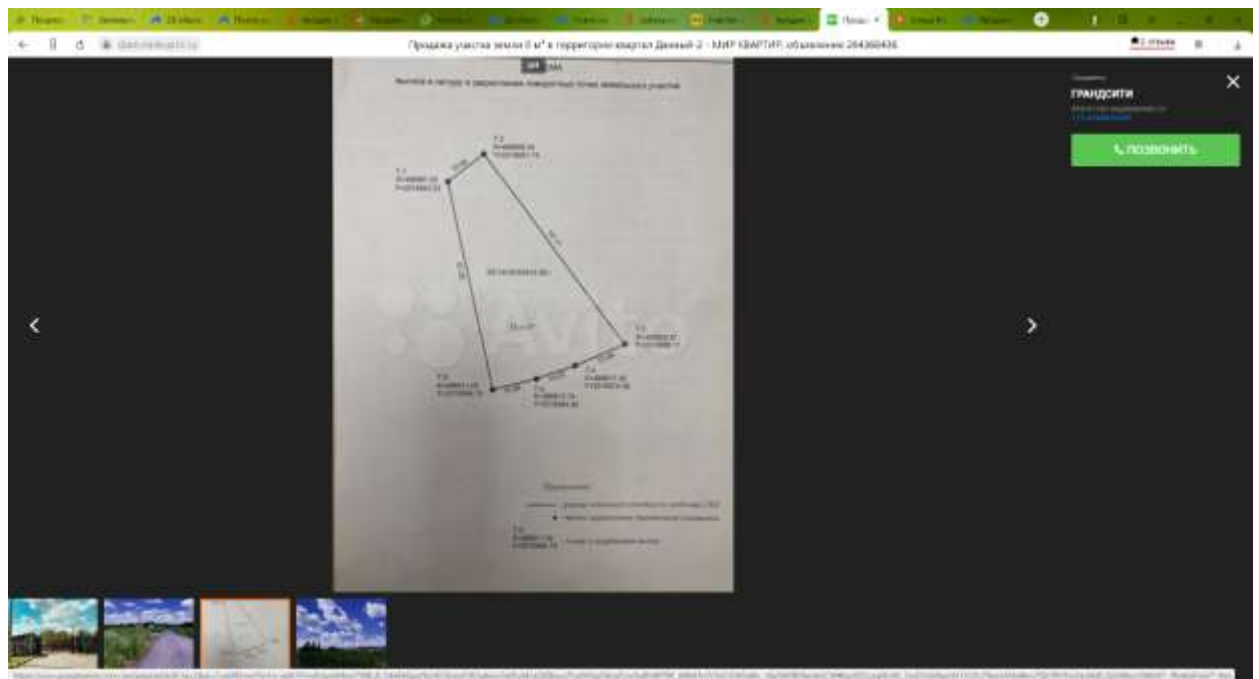
Открой свой бизнес! От 75000 рублей!



6. <https://100realty.ru/schyolkovo/prodam-zemlyu-poseleniy-izhs-g-o-schyolkovo-pos-obraztsovo-7305164>



7. <https://dom.mirkvartir.ru/264368436/>



МИРКВАРТИР | ПРЕДЛАГ | АННОУА | КОММУНИКАЦИИ | МЕТЕОЛОГИЯ | ЦЕНЫ | ЖИЛЬЕ

Продажа участка земли 0,14 га в поселке Краснознаменский - МИР КВАРТИР, объявление 26307227

Московская область · Щелковский район · Краснознаменский · Продажа земель

Участок земли, 14 соток

📍 🏠 🗺️ 📅 🕒 📞



2 400 000 Р от 48 400 руб.

👤 **Елена Домодович**
членство 11 месяцев

+7 907 279-99-36

Участки в Заокском районе

Коммуникации:
газ, свет, вода.
Экологически чистая зона.

[показать больше](#)

14 соток
продажа земель

2 400 000 Р

Московская область, Щелковский р-н, п. Краснознаменский

Предлагается земельный участок в Щелковском районе районный поселок Краснознаменский. Площадь участка 14 соток. Вид назначения земли (для целей строительства). С коммуникациями. Участок расположен в живописной долине реки Клязьмы. В шаговой доступности все инфраструктура (детский сад, школа, сетевые магазины) 15 минут пешком до жд станции Соколово-45 минут до Ярославского вокзала. Есть возможность приобрести соседний участок. Вся дополнительная информация по телефону.

Связаться с продавцом:

Елена Домодович
членство 11 месяцев

+7 907 279-99-36

Участки в Заокском районе

Коммуникации:
газ, свет, вода.
Экологически чистая зона.

[показать больше](#)





[illegible][illegible]

[illegible]

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

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

М.П. Управление службы государственной регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер	50:14:0040108:093		
Номер кадастрового квартала	50:14:0040108		
Дата присвоения кадастрового номера	15.09.2020		
Типов присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Адрес (внесение в реестр):	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северные и Крайновский, ниже р. Колыма, кв. поле № 21		
Площадь, кв.м.	1200 кв. м.		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования	для личного пользования, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объемы отчужда:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Баранова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153		

Подпись выписывающего должностного	подпись	подпись, фамилия
------------------------------------	---------	------------------

М.П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер	50:14:0040108:093		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:093-50:158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания	3.1	Решение, № СЛХ-04/3, Выдан 08.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Договорительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108:093-50:158/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Принято договором паевого управления Закрытого паевого инвестиционного фонда "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

Подпись выписывающего должностного	подпись	подпись, фамилия
------------------------------------	---------	------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер		50:14:0040108.893	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------

Лист 3 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер		50:14:0040108.893	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500			
Генеральный директор			
полное наименование должности	подпись	М.П.	инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
14 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040106:094	
Номер кадастрового квартала:		50:14:0040106	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.09.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местонахождение):		Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное ш. Косинодский, южная р. Клязьма, участок № 21	
Площадь, кв.м:		500 +/- 63	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"	
Соблюдение:		данные отсутствуют	
Получены ли выписки:		Карпина Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4			
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040106:094	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040106:094-50/158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, № С/ПХ-00/3, Выдан 10.04.2020 Сопливание и расторжение договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Диприетельское заложение
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040106:094-50/158/2020-2
	проект, на который установлен ограниченный срок и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	наименование государственной регистрации:		Правом заложенного заложения Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2015

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

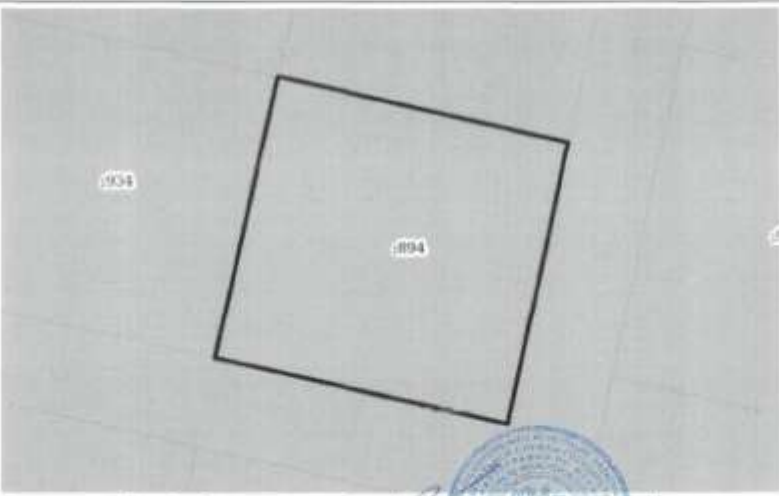
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:094	
2	Сведения о наличии решений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют	

Подпись уполномоченного должностного лица	подпись	М.П.	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ ФАМИЛИЯ
---	---------	------	---------------------------

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:094	
План (чертеж, фото) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
Подпись уполномоченного должностного лица	подпись	М.П.	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ ФАМИЛИЯ

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

1 Единый государственный реестр недвижимости содержит следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108-896		
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020		
Регистраторский государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (адресно-кадастровый):	Росийская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северный п. Красновишневский, колхоз р. Елтыши, по плану № 23		
Площадь, кв.м:	300 +/- 0,1		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости не имеют статус "актуальный"		
Объемы земель:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карпова Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153		

Подпись заявителя/получателя выписки:	подпись	подпись, фамилия
---------------------------------------	---------	------------------

М.П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108-896		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108-896-30/158/2020-3 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение № С/ЛХ-05/3, Выдан 30.04.2020 Соглашение и расторжение договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Дискреционное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108-896-30/158/2020-2
	реквизит, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	договор, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097780716317
	основание государственной регистрации:		Правом дискреционного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2015

Подпись заявителя/получателя выписки:	подпись	подпись, фамилия
---------------------------------------	---------	------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040100:006	
5	Сведения о наличии решений об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствует	

подпись должностного лица	подпись	подпись, фамилия
---------------------------	---------	------------------

М.П.



Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №3 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040100:006	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:300		Коды и описание:	
подпись должностного лица	подпись	подпись, фамилия	

М.П.



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

подпись нотариуса при регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108:007		
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020		
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местонахождение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский, Спасское п. Крайновский, линия р. Кожан, кв. 2/1		
Площадь, кв.:	500 +/- 63		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Соблюдение:	данные отсутствуют		
Полученное выписке:	Карпов Михаил Михайлович (представитель правообладателя) Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресторан Жест Монтеджин", ИНН: 773784153, ОГРН: 1097346714317 Выписку выдает: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресторан Жест Монтеджин", ИНН: 773784153		

подпись нотариуса при регистрации права	подпись	подпись
---	---------	---------

М.П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108:007		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный жилищный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресторан Жест Монтеджин"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:007:50:156:2020-1 15.09.2020 17:21:27	
3. Документ(ы)-основание:	3.1	Решение № С/ИХ-66/3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Договорительное управление 15.09.2020 17:21:27 50:14:0040108:007:50:156:2020-2 данные отсутствуют Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресторан Жест Монтеджин", ИНН: 773784153, ОГРН: 1097346714317 Правила доверительного управления. Закранный жилищный инвестиционный фонд "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011	

подпись нотариуса при регистрации права	подпись	подпись
---	---------	---------

М.П.

Лист 3

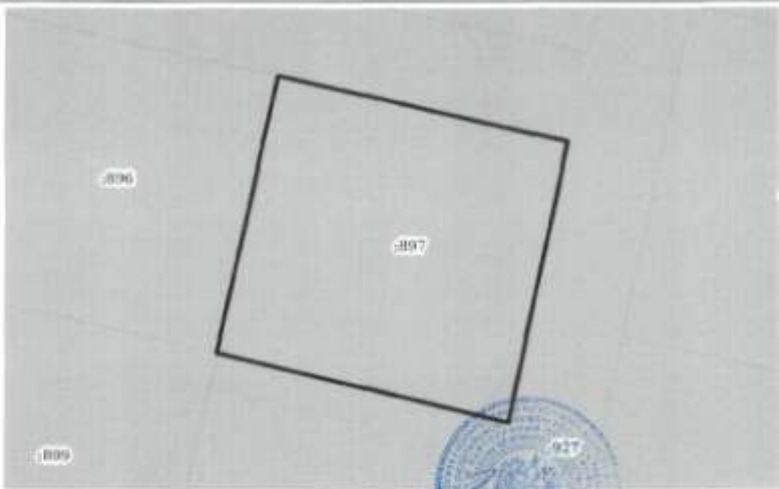
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:097	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без предоставления в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:097	
Наименование (краткое, полное) земельного участка			
			
Масштаб 1:500			
Условные обозначения:			
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок под объектом недвижимости	
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1.1
17 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:899
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местонахождение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное т. Краснознаменский, вблизи р. Клязьма, по виле № 23
Площадь, кв.:	300 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровый номер размещения в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
Классификация:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карпова Мария Михайловна (представитель организации), Правовладитель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153

Подпись и наименование должности:	подпись	М.П.	подпись, фамилия
-----------------------------------	---------	------	------------------

Лист 2 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости	
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2.2
17 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:899
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обладатель доли в собственности 50:14:0040108:899-50/15/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3. Документ-основание:	3.1. Решение, № СЛХ-03/3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1. Вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	15.09.2020 17:21:27
номер государственной регистрации:	50:14:0040108:899-50/15/2020-2
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
вид, и в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
наименование государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2014

Подпись и наименование должности:	подпись	М.П.	подпись, фамилия
-----------------------------------	---------	------	------------------

Лист 3

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 сентября 2020г.			
Кадастровый номер		50:14:0040101:009	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Подпись уполномоченного должностного лица	подпись	М.П.	подпись, фамилия
---	---------	------	------------------

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 сентября 2020г.			
Кадастровый номер		50:14:0040101:009	
План (эскиз, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:100	Условные обозначения:		
Подпись уполномоченного должностного лица	подпись	М.П.	подпись, фамилия

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

уполномоченный орган исполнительной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:900
Номер кадастрового свидетельства:	50:14:0040108
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (информационный):	Росинская Федерация, Московская область, р-н Шаховской, Северная т. Кривотининский, южная р. Ежовая, на плане № 23
Площадь, кв.м:	500 +/- 63
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера смежных земельных участков объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Виды земель:	земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения объектов складского назначения, для размещения объектов складского назначения
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Собственники:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасев Мария Михайловна (представитель правообладателя, Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Ресурс Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" или управляющая Компания с ограниченной ответственностью: Управление компании "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108:900
Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компании "Ресурс Эссет Менеджмент"
1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общеправительственная собственность: 50:14:0040108:900-50:158:2026-1 13.09.2020 17.21.27
3. Документы-основания:	3.1. Решение, № СДХ-01/3, Выдан 18.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи. Выдан 23.08.2017 Договор купли-продажи. Выдан 15.12.2015
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4.1. вид:	Денежные обязательства
дата государственной регистрации:	15.09.2020 17.21.27
номер государственной регистрации:	50:14:0040108:900-50:158:2026-2
лица, на которых установленно ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Ресурс Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
основание государственной регистрации:	Правом конкретного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:000	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

подпись кадастрового специалиста	подпись	подпись, фамилия
----------------------------------	---------	------------------

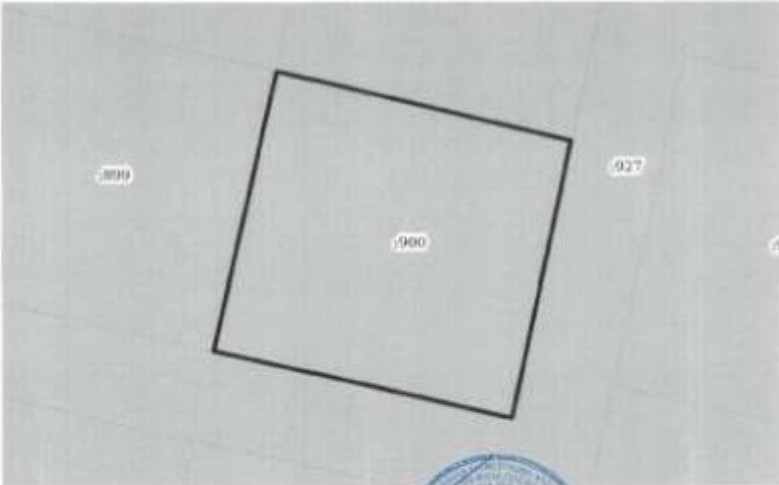
М.П.

М.П.

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:000	
План (аэрофотоснимок) земельного участка			
			
Масштаб: 1:100	Схема обозначения		
подпись кадастрового специалиста	подпись	подпись, фамилия	

М.П.

М.П.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

1 Единый государственный реестр недвижимости включает следующие сведения:

Листы 1, Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1, 3
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1, 3
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1, 3
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:04:0040108-002
Номер кадастрового листа:	50:04:0040108
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020
Вид присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (кадастровый адрес):	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северный п. Краснознаменский, земельный участок № 21
Владельцы, №2:	МФУ - 03
Кадастровая стоимость, руб.	не определена
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровая земельная:	земельный участок
Вид разрешенного использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства
Степень доли в объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"
Объемы земель:	данные отсутствуют
Получены ли планы:	Картина Мария Михайловна (приниматель), Приниматель, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва" ИИН: 7718784153

подпись	подпись	подпись
---------	---------	---------

М.П.

Листы 2, Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2, 2
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2, 2
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2, 2
3 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:04:0040108-002
1. Приобретатель (приобретатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обременение собственности 50:04:0040108-002-50:150/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3. Документ-основания:	3.1. Решение № С/ПХ-01/3, Выдан 16.04.2020 Соглашение и расторжение договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4. Обременение права и обременение объекта недвижимости:	
4.1. вид:	Договорительное обременение
дата государственной регистрации:	15.09.2020 17:21:27
номер государственной регистрации:	50:04:0040108-002-50:150/2020-2
срок, на который установлено обременение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
адрес, в пользу которого установлено обременение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Москва", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

подпись	подпись	подпись
---------	---------	---------

М.П.

Лист 3

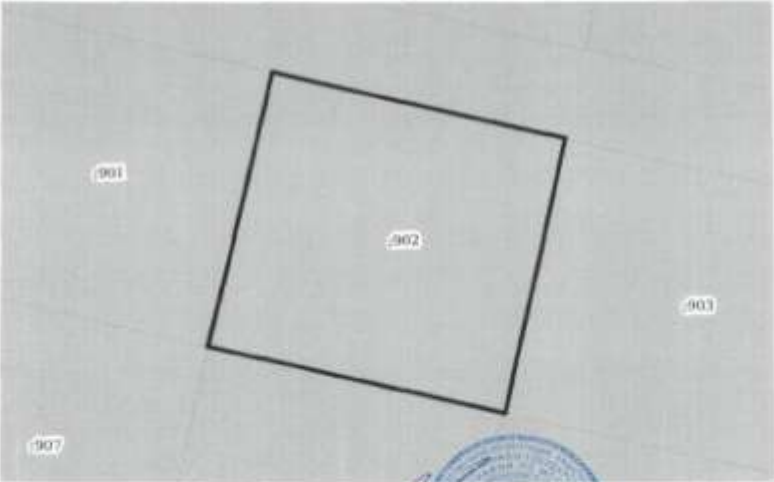
Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист №02 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:04-0040100-902	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, при этом, признание права без необходимости в силу закона является третьим лицом, органом.	данные отсутствуют	

подпись	М.П.	Исполнитель, Фамилия
---------	------	----------------------

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок над объектом недвижимости			
Лист №01 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:04-0040100-902	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:500		Базисные обозначения:	
Подпись		М.П.	Исполнитель, Фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108-903	
Номер кадастрового квартала:		50:14:0040108	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.09.2020	
Дата присвоения государственного учетного номера:		данные отсутствуют	
Адрес (местонахождение):		Российская Федерация, Московская область, р-н Балашихинский, Северная, Краснознаменский, концы р-Калужа, на поке 38-23	
Площадь, кв.м:		500 +/- 0,3	
Кадастровая стоимость, руб.		не определена	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Подписано выпиской:		Карпова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718764153	

подпись полномочного представителя	подпись	М.П.	подпись, фамилия
------------------------------------	---------	------	------------------

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108-903	
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1	Общая долевая собственность, 50:14:0040108-903-50/158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, № СДХ-01/3, Выдан 10.04.2020 Составление и расторжение договора купли-продажи, Выдан 21.06.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Долгосрочное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108-903-50/158/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718764153, ОГРН: 1097746714517
	основание государственной регистрации:		Правила долгосрочного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

подпись полномочного представителя	подпись	М.П.	подпись, фамилия
------------------------------------	---------	------	------------------

Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:903	
1	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

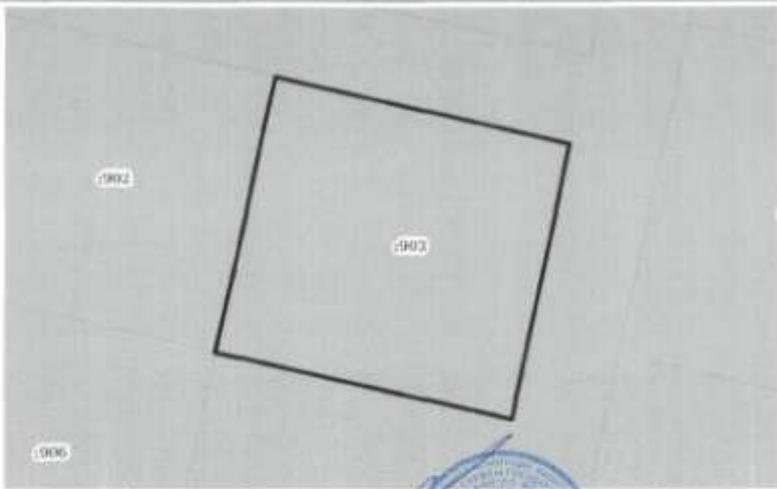
подпись	подпись	подпись	подпись
---------	---------	---------	---------

М.П.

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание недвижимости земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
3 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:903	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:100		Кладовые обозначение	
подпись	подпись	подпись	подпись

М.П.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости	
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108-909
Номер кадастрового листа:	50:14:0040108
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020
Регистр присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное и Краснохолмский, нижнее р. Котлово, по плану № 21
Площадь, кв.:	500 +/- 63
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена
Кадастровые планы размещенные в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости, для ведения личного подсобного хозяйства
Статус земли по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключены"
Соблюдение правил:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карина Мария Михайловна Оредава, индивидуальный предприниматель, Присоединитель: Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Регистр Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фонды недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компании "Регистр Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости	
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040108-909
1	Присоединитель (присоединитель)
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права
3	Документы-основания
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости
4.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	арх. на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	наименование государственной регистрации:
	данные отсутствуют
	Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Регистр Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	Присоединитель: Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Регистр Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

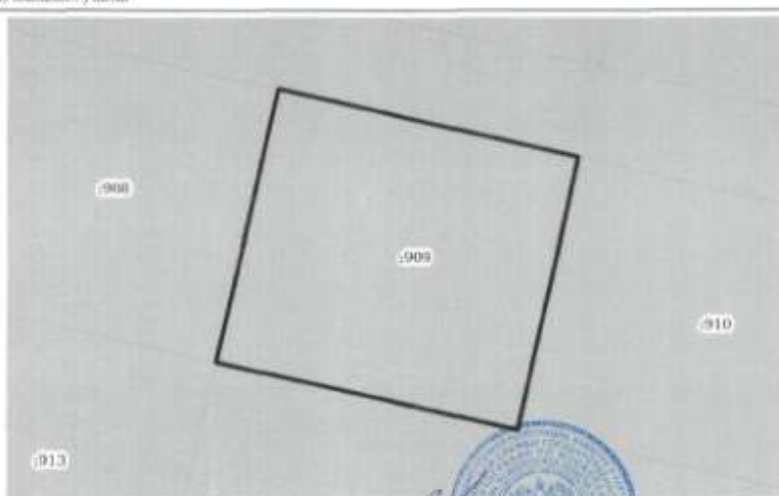
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
7 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:04:0040100:009	
1	Сведения о наличии решений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, третьих.	данные отсутствуют	

подпись вынужденного должника	подпись	подпись	подпись
	М.П.		

Раздел 3. Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
7 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:04:0040100:009	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Основная информация		
подпись вынужденного должника	подпись	подпись	подпись
	М.П.		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108-910	
Номер административного округа:		50:14:0040108	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.09.2020	
Рассет присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (адресно-кадастровый):		Рязанская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сударово п. Краснознаменский, коттедж. р. Ближний, по дому № 21	
Площадь, кв.м:		300 +/- 43	
Кадастровая стоимость, руб.		по запросу	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые условия:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасева Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компании "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153	

полное наименование должности:	подпись	подпись
--------------------------------	---------	---------



Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108-910	
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компании "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108-910-50:158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, № С/СХ-61/3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 13.12.2014
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Вид:		Долгосрочное удержание
	дата государственной регистрации:		13.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108-910-50:158/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	дата, в пользу которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правом долгосрочного удержания. Закрытый паевой инвестиционный фонд "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности:	подпись	подпись
--------------------------------	---------	---------



Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №2 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108/910	
3	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, прекращения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, ареста	данные отсутствуют	

ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИТЕЛЯ ДОКУМЕНТА	ПОДПИСЬ	Инициалы, Фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108/910	
План (схем, карт) земельного участка			
Масштаб: 1:100		Кладовые помещения:	
ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧИТЕЛЯ ДОКУМЕНТА	ПОДПИСЬ	Инициалы, Фамилия	



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

внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1 Листа 1	Всего листов раздела 1. 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108-911		
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Рязанская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное п. Краснознаменский, южное р. Копылово, кв. под № 21		
Площадь, кв.м:	300 кв.м. 63		
Кадастровая стоимость, руб:	ок. определен		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Виды земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Соблюдение:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Баркова Мария Михайловна (представитель, правообладатель), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Жест Миндальмент" Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фонды недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Жест Миндальмент", ИНН: 7718784153		

полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1 Листа 2	Всего листов раздела 2. 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108-911		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Жест Миндальмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность 50:14:0040108-911-50:15:002020-1 15.09.2020 17.21.27	
3. Документ-основания:	3.1.	Решение № С/СХ-01/3, Выдане 30.04.2020 Соглашение о регистрации договора купли-продажи, Выдане 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдане 15.12.2015	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.	ипотека	
	4.1.1.	договор ипотеки управления дата государственной регистрации: 15.09.2020 17.21.27 номер государственной регистрации: 50:14:0040108-911-50:15:002020-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Жест Миндальмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317 полномочия государственной регистрации: Правом доверительного управления Закрытое паевое инвестиционное фондом "Сельскохозяйственный", Выдане 28.10.2011	

полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия
	М.П.	

				Лист 3
Земельный участок под объектом недвижимости				
Лист №2 Раздела 2		Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2019г.				
Кадастровый номер:		50:04:0040108:011		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, некие:	данные отсутствуют		

Итого выданных листов _____

Итого _____

М.П. _____

Лист 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
и/или объект недвижимости

Лист 861 Раздела 3	Часть участка раздела 3: 1	Часть раздела 3	Часть участка выдела 4
--------------------	----------------------------	-----------------	------------------------

15 сентября 2019г.

Кадастровый номер: 50:14:0040101-911

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб: 1:500	Владельцы недвижимости:		
Имя владельца недвижимости	Подпись	Инициалы, фамилия	

М.П.

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

подпись, печать и печать государственного органа

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 2

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108/012		
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2020		
Риско присвоения государственного кадастрового номера:	данные отсутствуют		
Адрес (индексация):	Российская Федерация, Московская область, г-н Щелковский, Северное п. Краснознаменский, шоссе р. Клязьма, на доме № 23		
Площадь, кв.м:	300 +/- 0,3		
Кадастровая стоимость, руб.:	по информации		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровая зона:	Земельно-населенная зона		
Виды разрешенного использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "выступания"		
Данные о залогах:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: 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" ИНН: 7718764153		

полное наименование должности	подпись	М.П.	подпись, фамилия
-------------------------------	---------	------	------------------

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108/012	
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108/012-50:158/2020-1 13.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, № С/ДХ-06/3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 13.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Договорительное управление
	дата государственной регистрации:		13.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108/012-50:158/2020-2
	прав, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718764153, ОГРН: 1097748714317
	полномочия государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности	подпись	М.П.	подпись, фамилия
-------------------------------	---------	------	------------------

Лист 3

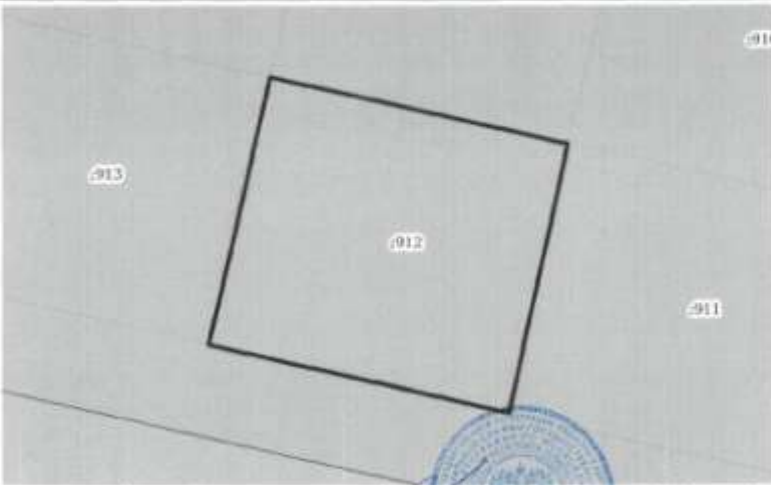
Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист №2 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 2
15 сентября 2020г.	
Кадастровый номер: 50:04:0040300:012	
3	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченного права без установленного в силу закона согласия третьего лица, органа.

полное наименование должности	подпись	М.П.	Инициалы, Фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздела 3	Всего листов раздела 3: 1		
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер: 50:04:0040300:012			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:100	Буквенное обозначение:		
полное наименование должности	подпись	М.П.	Инициалы, Фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Листа 1 Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Листа 1	Всего листов раздела 1. 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер	50:14:0040108:913		
Номер кадастрового квартала	50:14:0040108		
Дата присвоения кадастрового номера	15.09.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Совершило п. Краснознаменский, южная р. Котельки, № по эт. № 21		
Площадь, кв.м.	500 кв. м.		
Кадастровая стоимость, руб.	не определен		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Степень застройки участка	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способы владения	данные отсутствуют		
Получатель выписки	Карасева Марина Михайловна (гражданство: гражданство РФ), Приволадова; Общество с ограниченной ответственностью Управление компаний "Резерв Эксет Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компаний "Резерв Эксет Менеджмент", ИНН: 7718794153		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Листа 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Листа 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер	50:14:0040108:913		
1. Правообладатель (правообладатели)	3.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компаний "Резерв Эксет Менеджмент"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность на недвижимость 50:14:0040108:913-50/19/2020-3 13.09.2020 17:21:27		
3. Договор купли-продажи	3.1. Решение № С-XX-01/3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 23.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
4.1. Вид	Доверенность на управление		
4.1.1. Дата государственной регистрации	15.09.2020 17:21:27		
4.1.1. Номер государственной регистрации	50:14:0040108:913-50/19/2020-2		
4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	данные отсутствуют		
4.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью Управление компаний "Резерв Эксет Менеджмент", ИНН: 7718794153, ОГРН: 1097746714317		
4.1.1. Полное наименование юридического лица	Правление доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок под объектом недвижимости		
Лист №2, Раздел 2	Всего листов раздела 3: 3	Всего листов раздела 4
13 сентября 2020г.		
Кадастровый номер:		50:14:0081108:913
5	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют

подпись: 	подпись	подпись, фамилия
М.П.		

Раздел 3: Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости		
Лист №1, Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего листов раздела 4
13 сентября 2020г.		
Кадастровый номер:		50:14:0081108:913
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:300	Условные обозначения:	
подпись: 	подпись	подпись, фамилия
М.П.		

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

Получка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта исследования:

3 Единый государственный реестр недвижимости находится в ведении Росреестра

Partida 1 Suave 1

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0080108-614		
Энер кадастрового квартала:	50:14:0080108		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020		
Полное наименование государственного земельного учётного номера:	данные отсутствуют		
Адрес (местонахождение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное п. Красносельский, южная р. Косынов, на плане № 21		
Высота, м:	(07) +/- 93		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Идентификация номера регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Виды разрешённого использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Степень застройки объекта недвижимости:	«Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"»		
Соблавы земель:	данные отсутствуют		
Владельцы земельных:	Карякина Мария Михайловна (представитель, приобретатель), Правозащитник: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент" Д.У. Учредителем данным некоммерческим фондом недвижимости "Ссылка на объект собственности" или управляющей Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент" ИНН: 7704046424		

Другие вышестоящие должности	Служба	Инициалы Фамилия
------------------------------	--------	------------------

SEITL

LABORATORY, INC. • 800.551.1000

Percent 3 Score 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сводные и таргетные показатели продаж.

Доклад №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
1.1 дата: 2020г. Свидетельство о государственной регистрации: 50:14:0040108-914				
1	Правообладатель (правообладатели):	4.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд с ограниченной ответственностью "Самосвопайственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108-914-50:156/2020-1 15.09.2020 17:21:27	
3	Документы-основания	3.1	Решение № СДХ-01/3, Выдано 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдано 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдано 15.12.2015	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости			
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: наименование государственной регистрации:		Договорительное заложенное 15.09.2020 17:21:27 50:14:0040108-914-50:156/2020-2 данные отсутствуют Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", 100017718784153, ОГРН: 10097746714317 Правом договорительного заложенного Закрытый паевой инвестиционный фонд "Самосвопайственный", Выдан 28.10.2011	

RESEARCH ASSISTANT	RESEARCH	RESEARCH ASSISTANT
--------------------	----------	--------------------

M.D.

[illegible]

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер		50:14:0040108:014	
1	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

Инициалы, фамилия	подпись	М.П.
-------------------	---------	------

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер		50:14:0040108:014	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:100			
Исключительное обозначение			
Инициалы, фамилия	подпись	М.П.	Инициалы, фамилия

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

Відомості про Єдиний державний реєстр підприємств та організацій України

Специфика об акционерных характеристиках общества анонимности

© Единый государственный реестр недвижимости. Единые сведения об объектах.

Parasite 1: Slender 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040101:016		
Номер электронного журнала:	50:14:0040101		
Дата проведения кадастрового номера:	15.09.2020		
Число присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местонахождение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сельское п. Краснознаменский, южная р. Климова, на поле № 21		
Площадь, кв.м:	100 +/- 61		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Электронно журнала расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для размещения подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подписать выписку:	Сиренко Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правовый отдел, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Жилот Метрополитана" Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фонд недвижимости "С.С.Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Жилот Метрополитана" М.П. 17.09.2020г.		

ПОДПИС КОМПЕТЕНТНОГО ДОСЬЮЩИХ	ПОДПИС	М.П.	М.П. КОМПЕТЕНТНОГО ДОСЬЮЩИХ
-------------------------------	--------	------	-----------------------------

M. J. J.

Verjagingsjaar, 4e eeuw, VIII

Proven 2 Answer 2

Випи́ски зі Єдиного існуючого реєстра підприємств (з основних характеристик та зрозумілими правами на об'єкт підприємств)

Смещение вправо графика не меняет

		Листовой учет под объектом недвижимости	
Лист №1	Решение 2	Всего листов решения 2: 2	Всего решений: 3
		Всего листов выписки: 4	
17 сентября 2020г.			
Календарный номер:		50:14:0040108-016	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Жилищно-Монтажный".
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доляная собственность 50:14:0040108-016-50/158/2020-1 15.08.2020 17:21:27
3	Документы-основания	3.1	Решение, № 4-1/Х-03-3, Выдан 30.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2005
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	ипс:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108-016-50/158/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого и установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Жилищно-Монтажный", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097706714317
	основание государственной регистрации:		Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

DATE RECEIVED	DATE	NAME	ADDRESS
		MT	

M.D.

APPENDIX A

Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:016	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

Листов выписки: 4	подпись	М.П.	подпись, фамилия
-------------------	---------	------	------------------

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:016	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:500		Система обозначения:	
Листов выписки: 4	подпись	М.П.	подпись, фамилия

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

подпись, наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108-920		
Номер кадастрового картон:	50:14:0040108		
Дата вступления кадастрового номера:	15.09.2020		
Рану присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местонахождение):	Россовская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северный п. Краснознаменский, южнее р. Купавы, участок №21		
Площадь, кв.м:	508 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для ведения садоводства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объем земель:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карпова Мария Михайловна (средством приобретения), Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Эксперт Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Эксперт Менеджмент", ИНН: 7718784153		

подпись	подпись	подпись
---------	---------	---------

М.П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108-920		
1	Приобретатель (правообладатель):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Эксперт Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108-920-50:158:2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение № С/ПХ-01/1, Выдан 10.04.2020 Соглашение о разделе долей а/у/п-проекти, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Договорное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108-920-50:158:2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Эксперт Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

подпись	подпись	подпись
---------	---------	---------

М.П.

Лист 3

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:020	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без публичного в силу закона состава третьих лиц, органа	данные отсутствуют	

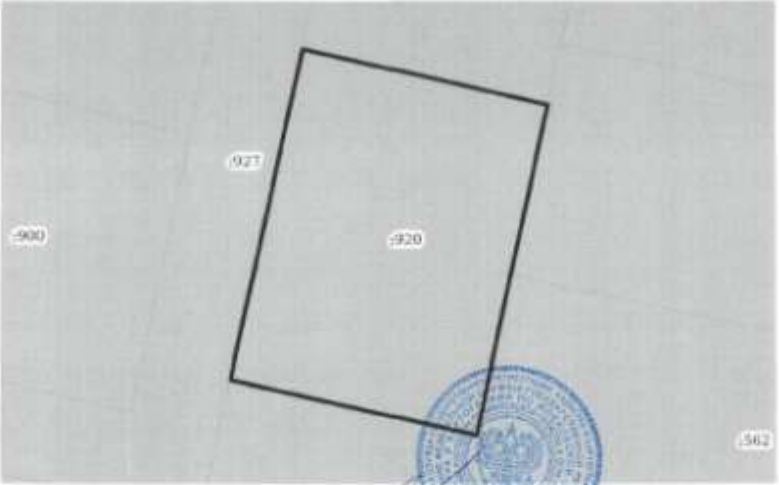
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание исполнения земельного участка

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1. Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108:020	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:100	Будинные обозначения		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
11 декабря 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108-921		
Экстер кадастрового квартала	50:14:0040108		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.09.2020		
Вид присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местонахождение):	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Советское п. Краснознаменский, земли р-на, на поле № 21		
Площадь, м2:	500 +/- 63		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Барыкина Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Элит Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Элит Менеджмент", ИНН: 7718784153		

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
11 декабря 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108-921	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Элит Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108-921-50/156/2020-4 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания	3.1	Решение, № С/ЛХ-03/3, Выдан 16.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:		Договорительное управление
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108-921-50/156/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	вид, и номер извещения установило ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Элит Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правила договорительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
15 сентября 2020г.		
Кадастровый номер: 50:14.0040100:921		
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание изъятию/отчуждения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист №1. Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
15 сентября 2020г.		
Кадастровый номер: 50:14.0040100:921		
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб: 1:500	Базовые обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Адрес: Московская область, г. Сергиев-Посад

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108-972	
Номер кадастрового квартала:		50:14:0040108	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.09.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (наименование):		Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северный п. Косовский, южная р. Косовый, на плане № 21	
Площадь, кв.м:		300 кв.м	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для размещения объектов недвижимости, для ведения личного подсобного хозяйства	
Степень застроенности объектом недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Генеральный план:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасева Марина Михайловна (гражданство: гражданство РФ), Правовое подразделение с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Жилищно-Монтажный" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением ООО "СХ-С" с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Жилищно-Монтажный", ИНН: 7718784153	

полное наименование должности:	подпись:
	М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108-972	
1	Присвоение (гражданство):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением ООО "СХ-С" с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Жилищно-Монтажный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108-972-50:138/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение № СХ-04/3, Выдан 08.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 23.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Договорительное заложенное
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108-972-50:138/2020-2
	сроки, на которые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Жилищно-Монтажный", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Принятие договорительного залога Закрытого паевого инвестиционного фонда "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности:	подпись:
	М.П.

Лист 3

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040100:922	
1	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
2	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	М.П.	подпись, фамилия
-------------------------------	---------	------	------------------

Раздел 3 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1, Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040100:922	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:300	Местным обследованием		
полное наименование должности	подпись	М.П.	подпись, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок и/или объект недвижимости				
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1, 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 сентября 2020г.				
Кадастровый номер:		50:14:0040108/923		
Номер кадастрового квартала:		50:14:0040108		
Дата присвоения кадастрового номера:		13.09.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес (местонахождение):		Российская Федерация, Московская область, р.п. Щелковский, Северные и Краснознаменский, аэровок. р. Котельня, кв.пик № 21		
Площадь, м2:		400 +/- 63		
Кадастровая стоимость, руб:		не определено		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли по объекту недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Ссылки на документы:		данные отсутствуют		
Планировочный план:		Картина Мария Михайловна (гражданин, правообладатель), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784133		

Подпись государственного регистратора	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
---------------------------------------	---------	------	-------------------

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108/923	
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 50:14:0040108/923-50:158/2020-1 13.09.2020 17:21:27
3	Документы основания:	3.1	Решение, № СДХ-01/3, Выдан: 19.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан: 21.06.2017 Договор купли-продажи, Выдан: 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	ипд:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		13.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108/923-50:158/2020-2
	сроки, на которые установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	дано, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784133, ОГРН: 1087746714317
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан: 28.30.2011

Подпись государственного регистратора	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
---------------------------------------	---------	------	-------------------

Лист 3

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040100:023	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

подпись должностного лица	подпись	инициалы, фамилия
---------------------------	---------	-------------------

М.П.



Раздел 3: Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040100:023	
План (вырост, слом) земельного участка			
Масштаб 1:500		Буквенные обозначения:	
подпись должностного лица	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.



Участок: Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Описание недвижимости: участок государственного назначения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108/024		
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.09.2020		
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (полное наименование):	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное п. Краснознаменский, колхоз р. Южная, на юго-№ 23		
Линия, кв:	500 +/- 0,3		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый кадастр:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объемы земель:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карасева Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Московский" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Московский", ИНН: 7718784153		

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108/024		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Московский"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108/024-50/158/2020-1 13.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение, № СЛХ-04-3, Выдан 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Довольствие управление
	дата государственной регистрации:		13.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108/024-50/158/2020-2
	проект, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Московский", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097546714317
	основание государственной регистрации:		Принята доверенность управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2011

полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
--------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

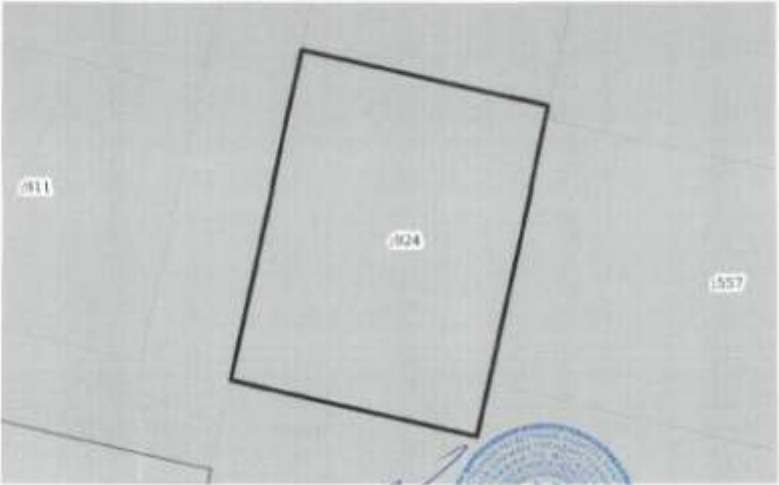
Земельный участок	
код объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
Лист раздела: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040100-9/24
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничений права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, ареста:	данные отсутствуют

Исполнение должностей	подпись	М.П.	Исполнение должностей
-----------------------	---------	------	-----------------------

Раздел 3. Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
код объекта недвижимости	
Лист №5 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1
Лист раздела: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2026г.	
Кадастровый номер:	50:14:0040100-9/24
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:100	Матрица сканирования
Исполнение должностей	подпись
Исполнение должностей	М.П.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 2

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер	50:14:0040108-027		
Номер кадастрового квартала	50:14:0040108		
Дата присвоения кадастрового номера	15.09.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют		
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сельское т. Красносельский, южная р. Клязьма, на поле № 21		
Площадь, кв.м.	4839 +/- 389		
Кадастровая стоимость, руб.	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способы владения	данные отсутствуют		
Получено ли право	Королева Мария Михайловна (представитель, правообладатель). Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытое паевое инвестиционное фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718764153		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
17 сентября 2020г.			
Кадастровый номер	50:14:0040108-027		
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность. №14:0040108-027-50:138/2020-4 15.09.2020 17:23:27	
3. Документ(ы)-основание	3.1	Решение, № СЛХ-04/3, Выдан 18.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2015	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	4.1	данные отсутствуют	
5.1	вид:	данные отсутствуют	
5.2	дата государственной регистрации:	15.09.2020 17:23:27	
5.3	номер государственной регистрации:	50:14:0040108-027-50:138/2020-4	
5.4	сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
5.5	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718764153, ОГРН: 1087746714317	
5.6	основание государственной регистрации:	Правом дирекционного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан 28.08.2011	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выносок: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108/927	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует		
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, право, ограничивающее право безвозмездного владения земельным участком третьими лицами, органами:	данных отсутствует		

Исполнитель кадастровых работ:	подпись	М.П.	подпись	Фамилия
--------------------------------	---------	------	---------	---------

Раздел 3 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выносок: 4
13 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108/927	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:1000	Муниципальное образование		
Исполнитель кадастровых работ:	подпись	М.П.	подпись

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108/928	
Номер кадастрового журнала:		50:14:0040108	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.09.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (инвентаризационный):		Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Северное п. Краснознаменский, владение п. Косково, кв. полюс № 21	
Площадь, м²:		737 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.		не определена	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		для личного жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Обременения:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасева Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" код统一注册号 Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718764153	

полное наименование должности:	подпись:	подпись, фамилия:
--------------------------------	----------	-------------------

М.П.

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108/928	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108/928-30:158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основание:	3.1	Решение № С/ЭХ-01/3, Выдано 10.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдано 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдано 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверенность управления:
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108/928-50:158/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718764153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдано 28.10.2011

полное наименование должности:	подпись:	подпись, фамилия:
--------------------------------	----------	-------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108/928	
3	Сведения о наличии решений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограниченное право без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	

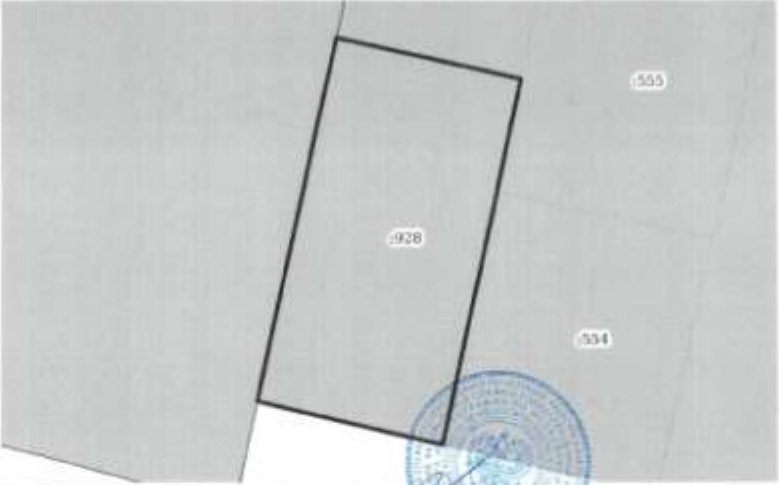
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Раздел 3 - Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108/928	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:600	Визуальное обозначение:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108:929		
Номер кадастрового квартала:	50:14:0040108		
Дата принятия кадастрового номера:	13.09.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (идентификационный):	Рязанская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, Сельское и Краснинское сельское поселение, п/п. Близкое, по плану № 23		
Площадь, кв.м:	745 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	на определенную дату		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для личного подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Собственники:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карпова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718764153		

Подпись ответственного должностного лица	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
--	---------	------	-------------------

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
11 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:	50:14:0040108:929		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:14:0040108:929-30/138/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Документы-основания:	3.1	Решение № С/ХХ-01/3, Выдан 06.04.2020 Соглашение о расторжении договора купли-продажи, Выдан 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан 15.12.2013
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Денежное заложенное
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108:929-30/138/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718764153, ОГРН: 1097746714517
	основание государственной регистрации:		Правила денежного залога Закрытого паевого инвестиционного фонда "Сельскохозяйственный", Выдан 28.10.2014

Подпись ответственного должностного лица	подпись	М.П.	инициалы, фамилия
--	---------	------	-------------------

Лист 3

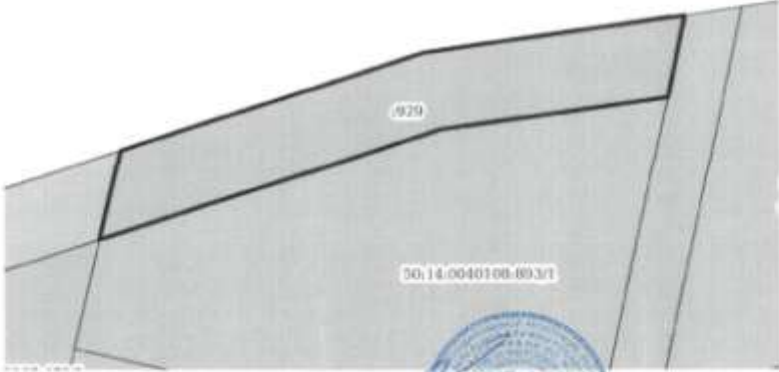
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г. Кадастровый номер:		50:14:0040100-929	
4	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, право, ограниченное права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13 сентября 2020г. Кадастровый номер:		50:14:0040100-929	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Основные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108-934	
Номер кадастрового выдела:		№ 14.0040108	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.09.2020	
Адрес (присвоенный государственный учетный номер):		данные отсутствуют	
Адрес (местонахождение):		Российская Федерация, Московская область, р-н Истринский, Северное и Юристовское сельское р-о, Климово, кв. 21	
Высота, м:		ниже 0,5	
Кадастровая стоимость, руб.		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Целевое назначение:		земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для ведения подсобного хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Соблюдение правил:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карпова Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153	

Вопрос: наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №1, Раздел 2	Всего листов раздела 2, 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:14:0040108-934	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	общая долевая собственность 50:14:0040108-934-50:158/2020-1 15.09.2020 17:21:27
3	Договоры-основания:	3.1	Решение № СЭХ-01/3, Выдан: 10.04.2020 Стипендия и расторжении договора купли-продажи, Выдан: 21.08.2017 Договор купли-продажи, Выдан: 15.12.2015
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Договорное заложенное
	дата государственной регистрации:		15.09.2020 17:21:27
	номер государственной регистрации:		50:14:0040108-934-50:158/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097748714317
	основание государственной регистрации:		Правом директального управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный", Выдан: 28.10.2011

Вопрос: наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3			
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №3, Раздел 2		Всего листов раздела 2	Всего листов раздела 3
		Всего листов раздела 4	
15 сентября 2020г.			
Кадастровый номер:		70:14:0040108.9/4	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об изъятии объекта государственной собственности в силу закона согласия третьего лица, иного:	данные отсутствуют	

Итого: 100,00 руб. (сто рублей) 00 коп.

Подпись: _____

М.П. _____

Лист 3 Лист 4

Выданы из Единого государственного реестра недвижимости обременения характеристика и зарегистрированный право на объект недвижимости

Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
23 сентября 2019г. Адресный номер: 50:04:0040101:034			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
ИЗДАНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ДОКУМЕНТА	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ, ДОЛЖНОСТЬ	

М.П.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций платником 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. человека)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность учредительского лица

Е.В. Петровская

(подпись)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

ООО "Центр оценки инвестиций", Москва, 12117, ул. Ярославская 10/120 (вход со стороны ЦАО), 101000, Тел.: (495) 229-49-71, e-mail: info@ocinvest.ru





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «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.energyguarant.ru.

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

1. Страховщик	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 r/c 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва k/c 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 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 исполнения итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиком; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым 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 как дата 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 настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценок); 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. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П. Д.И.Платонов

На основании Доверенности № 02-15/100-20-с от 01.06.2020 г.



**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 и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», 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.energo Garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садонинская наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику и/или третьим лицам 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 использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или третьим лицам пропорльно в отношении договоров по оценке, действие которых началось после наступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым прилагаются 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 как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные в 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 настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расхода, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расхода 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 расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, прислуживающую 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.Евсеновой.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Д.И.Пашков

На основании Договорности № 02-15/100-20-с от 01.06.2020 г.

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко