

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-134

от 10 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:

10 марта 2021 г.

Дата составления отчета:

10 марта 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
1.7. Основные факты и выводы.....	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	12
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	16
2.1. Общие положения.....	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	26
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	27
3.1. Общие положения.....	27
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	27
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	27
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	46
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	49
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	51
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	73
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	74
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	74
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	76
5.1. Общие положения.....	76
5.2. Общие понятия оценки.....	76
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков.....	76
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	84
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	85
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	85
6.1.1 Общие положения.....	85
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	85
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	97
6.3. Согласование результатов оценки.....	97
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	98
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	108

**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.**

«10» марта 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 134 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:418 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 786 +/- 30 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:414 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 633 +/- 18 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:770 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 873 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 10 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:

4 855 100

(Четыре миллиона восемьсот пятьдесят пять тысяч сто)
рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	848 000
2	50:09:0020328:418	875 +/- 21	577 500
3	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 875 300
4	50:09:0020328:770	633 +/- 18	690 000
5	50:09:0020328:927	873 +/- 21	864 300

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

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

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:418 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 786 +/- 30 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:414 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 633 +/- 18 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:770 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 873 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:927 (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 объекте 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 **10 марта 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **10 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;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, указанной в данном Отчете;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для 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 сельскохозяйственного назначения;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для дачного строительства;
 - оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло (электричество по границе участка, газопровод на участках отсутствует, подключенные водоснабжение и канализация на участке отсутствуют),
 - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков. Подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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 АССОЦИИ 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 № 134 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

10 марта 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-134

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:418 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 786 +/- 30 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:414 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 633 +/- 18 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:770 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 873 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
50:09:0020328:423	не применяется	848 000	не использовался	848 000
50:09:0020328:418	не применяется	577 500	не использовался	577 500
50:09:0020328:414	не применяется	1 875 300	не использовался	1 875 300
50:09:0020328:770	не применяется	690 000	не использовался	690 000
50:09:0020328:927	не применяется	864 300	не использовался	864 300
Итого				4 855 100

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Кадастровые паспорта земельных участков (за исключением земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0020328:927)	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых 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.

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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 сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные,

достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:418 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 1 786 +/- 30 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:414 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 633 +/- 18 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:770 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общая площадь 873 +/- 21 кв. м, адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кадастровый номер: 50:09:0020328:927 (ДОЛЯ В ПРАВЕ – 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
50:09:0020328:423	нет данных
50:09:0020328:418	нет данных
50:09:0020328:414	нет данных
50:09:0020328:770	нет данных
50:09:0020328:927	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. 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 их близкие аналоги). 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. Территория 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). Данной 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. Основоплагающим фактором является наличие высокого	III

	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, школы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
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) жилая 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. 4.

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

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

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

Экология.

Солнечногорский район входит в зеленую зону Московской области. Здесь круглый год приятно прогуляться по раскинувшимся живописнейшим еловым лесам Верхне-Клязьминского лесничества, отдохнуть на берегах Истринского водохранилища, Сенежского озера, реки Клязьма и озера

Круглое. Края славятся богатой фауной. Иногда в лесах близ нашего посёлка ещё можно увидеть лося, косулю, кабана, лису, зайца, ястреба, услышать пение соловьев и чиби́сов.

Транспортная доступность.

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

Коммуникации.

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

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

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

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

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

Концепция управления посёлком.

Каждому будущему жителю будет предоставлено право принимать непосредственное участие в осуществлении управления поселком. Для этих целей создано Дачное Некоммерческое Партнерство, которое обеспечивает управление строительством внутрипоселковой инфраструктуры и организует техническую эксплуатацию общественной территории и систем инженерно-технического обеспечения. Собственник участка становится членом Дачного некоммерческого партнерства.

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

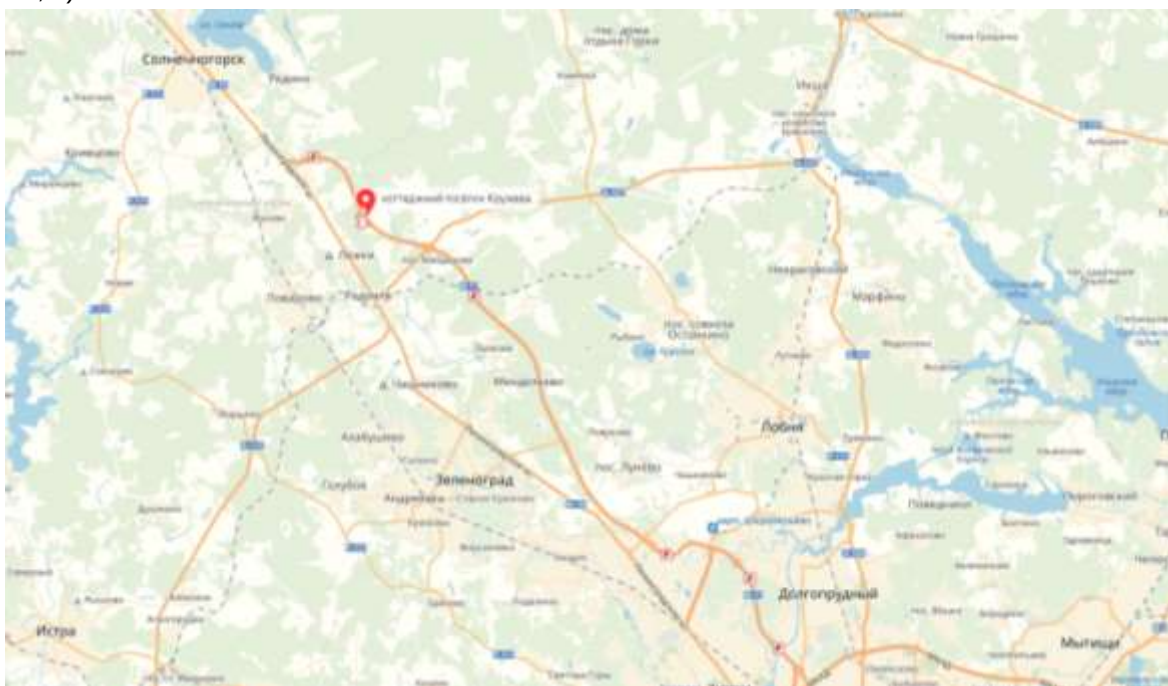


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.



Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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

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

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 земельных участков и иных характеристик.

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения, предоставленные Заказчиком)
50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот, но данный участок частично заболочен (имеются застои воды)		участок расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11, частично заболочен
50:09:0020328:418	875 +/- 21	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок неправильной формы, расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание (дополнительные сведения, предоставленные Заказчиком)
50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от трассы М-11, правильной формы, с двух сторон примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке
50:09:0020328:770	633 +/- 18	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен на хорошем удалении от трассы М-11
50:09:0020328:927	873 +/- 21	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	без сильных перепадов высот		участок расположен вблизи от трассы М-11, правильной формы, примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)

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

Фотографии КП «Кружева» представлены ниже на фото 1-14.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:09:0020328:423	в наличии	нет	участок расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11, частично заболочен
50:09:0020328:418	в наличии	нет	участок неправильной формы, расположен в 35-ти метровой близости от трассы М-11
50:09:0020328:414	в наличии	с двух сторон примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке	нет
50:09:0020328:770	в наличии	нет	нет
50:09:0020328:927	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от трассы М-11

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

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 объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные 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. 10.

Таблица 10.

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	96,9
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	102,5
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	51 083
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	331,7
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	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	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

Источник: 1. <http://www.qks.ru>. 2. https://qks.ru/bqd/free/B21_00/main.htm (https://qks.ru/bqd/free/B21_00/issWWW.exe/Stq/d01/1-0.doc)

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

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке Росстата, снижение составило -3,1%).

Поддержку ВВП в начале года оказывает восстановление потребительской активности.

Снижение **оборота розничной торговли** в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре 2020 года). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 года).

Продолжается постепенное улучшение динамики **платных услуг населению** (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов.

В производственных отраслях в январе наблюдалась разнонаправленная динамика.

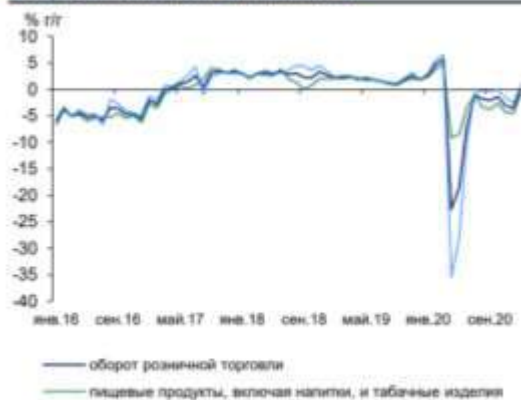
Спад в **добывающем комплексе** несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом.

Снижение **грузооборота транспорта** составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта.

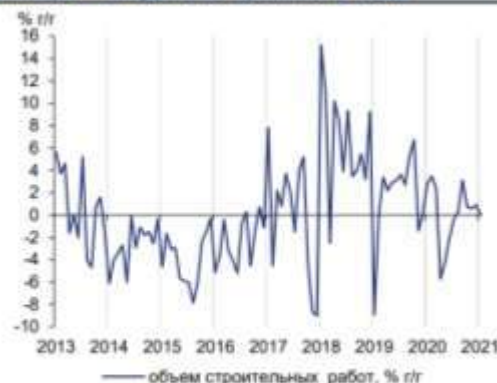
Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре.

Снижение выпуска **обрабатывающей промышленности** (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 года). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения. При этом в большинстве отраслей, ориентированных на производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года»).

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

Рис. 1. Наблюдается восстановление потребительской активности

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ в январе – на уровне прошлого года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 3. Динамика изменения показателей потребительской активности и объема строительных работ**Рынок труда и доходы**

Уровень безработицы в январе продолжил снижение пятый месяц подряд.

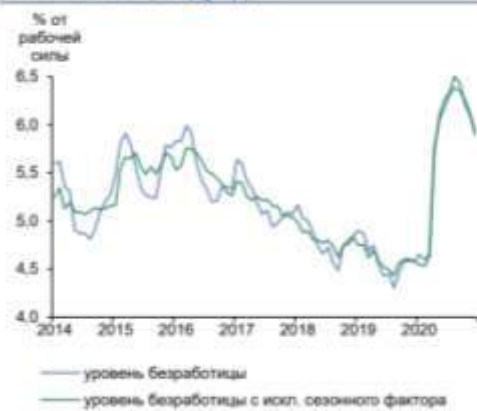
Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец января составила 2,5 млн. человек (2,9 млн. человек на конец 2020 года), на середину февраля – 2,4 млн. человек.

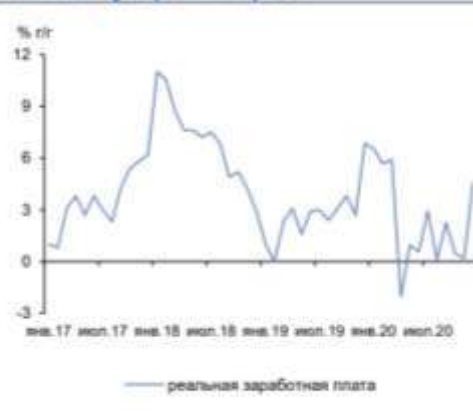
Данные портала HeadHunter в начале года также свидетельствовали об **увеличении спроса на труд**. Так, рост вакансий в январе составил +68% г/г (+27% г/г в декабре).

По итогам 2020 года наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост **номинальной заработной платы** в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), **реальной заработной платы** – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4кв20 номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3кв20, реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 году соответственно).

Динамика изменения уровня безработицы и реальной заработной платы представлена на рис. 4.

Рис. 3. Уровень безработицы снижается пятый месяц подряд

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В конце 2020 г. заработные платы показали уверенный рост

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Динамика изменения уровня безработицы и реальной заработной платы**Показатели деловой активности**

Показатели деловой активности представлены на рис. 5.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 21	2020	IV кв 20	декабрь 20	ноябрь 20	октябрь 20	III кв 20	II кв 20	I кв 20	2019
Экономическая активность										
ВВП*	-2,4**	-3,1								2,0
Сельское хозяйство	0,7	1,8	-3,0	0,5	-1,7	-4,5	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-9,4	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-2,0	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-6,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-6,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,1	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	6,7	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,6	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	-1,0	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,3	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	3,8	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	-1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокша и нефтепродуктов	-8,2	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	19,0	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-0,6	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-3,9	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	3,8	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	-3,8	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,3	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 21	2020	IV кв 20	декабрь 20	ноябрь 20	октябрь 20	III кв 20	II кв 20	I кв 20	2019
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,2	3,1	0,1	0,0	4,3	-3,6	1,1	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	3,4	2,6	0,8	0,5	5,4	-2,3	1,9	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,5	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,2	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,0	24,7	31,4	27,6	31,8	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,7	-	58,2	58,3	58,2	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,7	-	6,0	5,9	6,1	6,2	6,4	6,1	4,6	-

* Внутренний валовой продукт будет уточнен после публикации Росстатом квартальных данных за 2020 год.

** Оценка Микрорегиональной России.

Источник: Росстат, расчеты Микрорегиональной России.

Рис. 5. Показатели деловой активности

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (https://www.economy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286a6b4/210218.pdf)

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января 2021 года представлены в табл. 11.

Таблица 11.

**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам
января 2021 года**

Наименование показателя	январь 2021 г.	В % к		Справочно январь 2020 г. в % к	
		январю 2020 года	декабрю 2020 года	январю 2019 г.	декабрю 2019 г.
Индекс промышленного производства	х	1079	57,1	110,1	75,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей					
добыча полезных ископаемых	624,0	87,9	68,1	123,4	75,2
обрабатывающие производства	198735,1	116,2	55,3	106,2	59,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	33265,6	108,2	95,9	93,7	101,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	6499,0	111,0	80,3	130,6	76,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	25231,2	90,8	21,0	91,5	32,9
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	1014,9	171,4	х	134,9	х
Оборот розничной торговли, млн. рублей	225002,7	106,7	79,7	105,5	75,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	9061,2	82,4	101,3	119,4	93,9
Объем платных услуг населению, млн. рублей	41914,1	91,8	84,6	96,9	98,9
Индекс потребительских цен, %	х	105,0	100,6	101,7	100,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	129684	в 5,8 р.	96,5	1129	99,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	74968,9	107,9	134,7	105,1	127,7
реальная	х	103,1	133,3	102,4	127,3

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241>

(<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/FaJqzdlm/Доклад%20о%20социальном%20и%20экономическом%20положении%20МО%20за%20январь%202021%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.

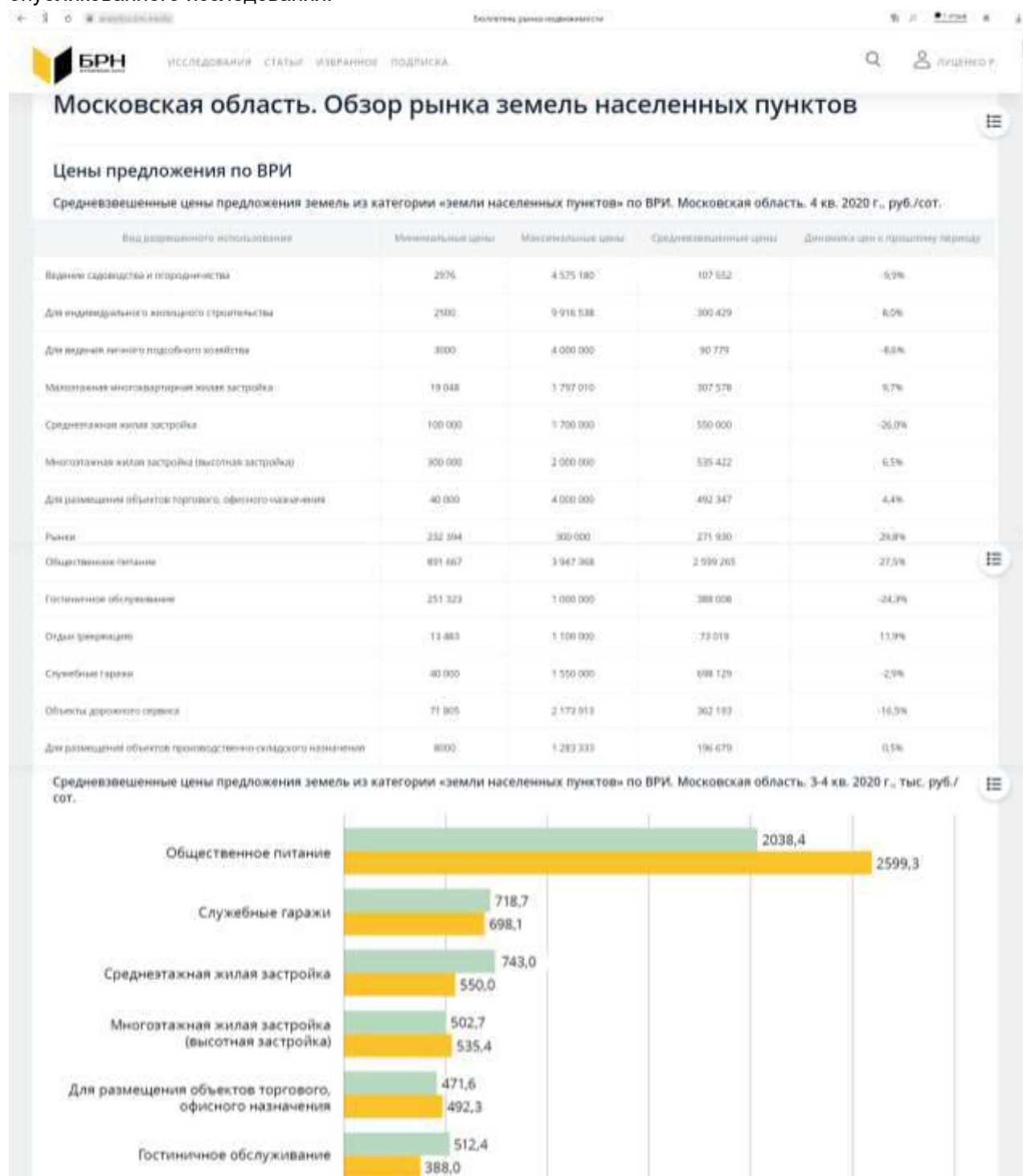
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

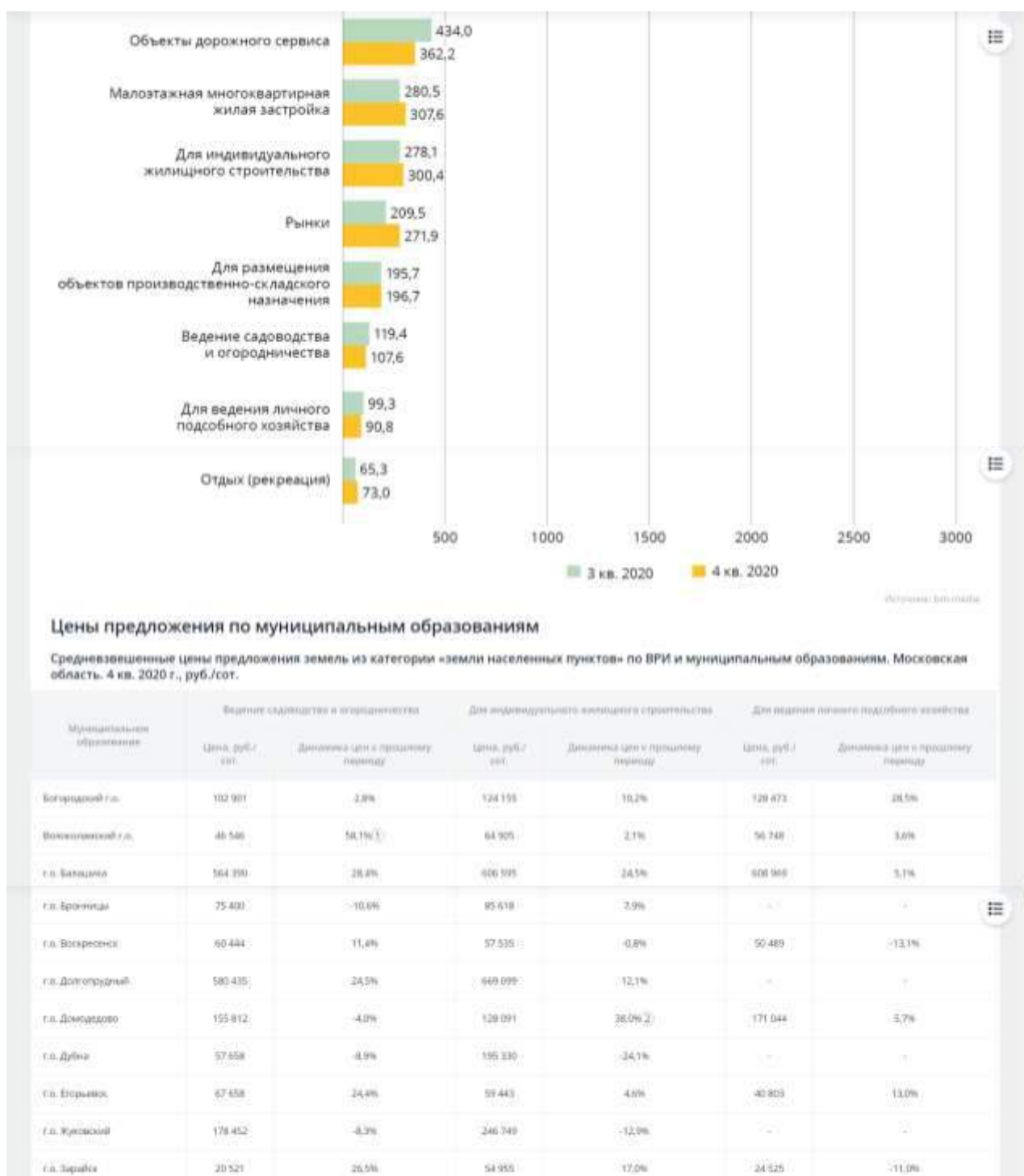
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает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

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

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.





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 садоводства 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.в. Истринский	153 950	-13,2%	362 723	51,1% (1)	-	-
г.в. Истра	129 866	-15,2%	505 560	25,8%	176 851	10,8%
г.в. Кашира	34 936	-13,8%	42 006	17,0%	32 367	30,9% (2)
г.в. Клин	49 283	18,1%	53 473	-6,8%	42 722	-11,2%
г.в. Королев	525 210	9,9%	615 388	-13,5%	500 000	-6,3%
г.в. Затяжные	-	-	842 956	-4,8%	-	-
г.в. Красноармейск	107 607	-23,3%	211 685	-15,0%	-	-
г.в. Красногорск	519 889	-23,1%	1 083 475	9,0%	488 877	-26,7%

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 садоводства 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.в. Лобня	530 935	20,7%	278 882	-12,0%	362 500	-26,3%
г.в. Людиново-Петровское	-	-	156 386	-2,1%	212 375	-2,9%
г.в. Лотошино	21 477	-8,6%	38 045	-14,4%	33 029	0,2%
г.в. Луховицы	32 637	-17,9%	47 802	-9,0%	34 742	-4,2%
г.в. Лыткарино	276 894	44,0% (1)	287 508	3,3%	-	-
г.в. Люберцы	345 988	-8,7%	598 335	19,2%	250 000	47,7% (2)
г.в. Мухоморов	149 226	-18,8%	551 736	15,5%	344 907	-23,0%
г.в. Озёры	42 397	24,9%	80 817	10,0%	46 425	-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 садоводства 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.в. Павловский Посад	51 403	52,7% (1)	134 079	-0,3%	61 666	-4,8%
г.в. Подольск	167 842	5,0%	316 472	35,7% (3)	348 848	-8,8%
г.в. Протвино	39 034	-7,7%	47 007	13,1%	51 546	-19,5%
г.в. Пушкино	40 483	-17,9%	51 333	1,9%	16 909	н/д
г.в. Серебряные Пруды	25 052	-2,8%	28 074	-9,3%	20 225	-27,7%
г.в. Серпухов	45 168	15,9%	54 965	21,5%	60 951	1,7%
г.в. Солнечногорск	110 961	28,4%	187 951	5,5%	148 397	-2,2%
г.в. Ступино	82 962	14,8%	69 351	23,5%	70 467	-9,8%

г.в. Фрязино	167 742	53,8% (2)	166 570	-5,9%	-	-
г.в. Звени	607 400	21,4%	1 045 562	47,5% (2)	457 500	-8,2%
Источник: Росстат						
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 огороженностей		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.в. Черноголовка	100 060	н/д	163 731	27,1%	130 385	16,3%
г.в. Чехов	42 458	-19,5%	106 662	3,6%	82 672	-5,7%
г.в. Шатура	22 723	-6,6%	28 309	-4,6%	17 269	-6,4%
г.в. Шаховская	18 875	-25,0%	23 522	22,6%	28 014	10,5%
г.в. Щелково	94 074	-17,9%	187 045	-13,0%	127 294	-18,0%
г.в. Электрогорск	50 170	-2,1%	65 821	8,5%	-	-
г.в. Электросталь	54 715	-16,7%	80 935	-20,1%	73 081	7,5%
Дзержинский г.в.	34 268	-29,8%	168 248	27,4%	67 974	-4,0%
ЗАТО Красноводск	-	-	870 833	15,0%	-	-
Коломенский г.в.	91 758	-10,3%	61 663	8,0%	27 142	-18,7%
Источник: Росстат						
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 огороженностей		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.в.	362 497	1,8%	305 683	16,6%	447 236	-7,8%
Можайский г.в.	32 113	9,4%	53 643	29,0%	48 912	-12,4%
Наро-Фоминский г.в.	66 823	19,6%	201 055	-13,8%	106 130	-12,4%
Одновский г.в.	58 312	-13,7%	1 321 395	25,6% (1)	346 031	17,8%
Орехово-Зуевский г.в.	40 040	25,2%	87 327	9,1%	55 602	-2,8%
Пушкинский г.в.	201 980	-5,9%	134 566	8,7%	200 231	7,1%
Раменский г.в.	95 789	26,7%	157 297	-0,5%	119 949	0,3%
Рузский г.в.	60 167	8,5%	89 223	-5,6%	79 731	6,9%
Сергиево-Посадский г.в.	31 541	15,1%	84 190	-14,3%	57 585	6,1%
Талдомский г.в.	47 175	-9,6%	44 073	-15,4%	37 348	6,8%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	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
Богородский г.о.	111 365	31,1% ↑	—	—	470 768	18,4%
Воскобойский г.о.	—	—	100 000	н/д	—	—
г.о. Балашиха	790 000	н/д	—	—	1 213 592	0,0%
г.о. Бронницы	—	—	—	—	—	—
г.р. Воскресенск	—	—	—	—	—	—
г.о. Долгопрудный	—	—	—	—	—	—
г.о. Домодехово	236 958	5,2%	—	—	824 176	-9,4%
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринск	—	—	—	—	—	—
г.о. Жуковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Зарайск	—	—	—	—	—	—
Источник: Бюллетень						
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. Удальцовка	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	216 045	-13,6%	—	—	—	—
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Клин	—	—	—	—	—	—
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	—	—	—	—	—	—
г.о. Красноармейск	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	675 000	-45,5% ↓	—	—	—	—
Источник: Бюллетень						
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. Лобня	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино-Петровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Лотошино	—	—	—	—	—	—
г.о. Луховицы	—	—	—	—	—	—
г.о. Лыткарино	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберцы	—	—	—	—	419 295	-16,1%
г.о. Мытищи	—	—	—	—	—	—
г.о. Озёры	18 453	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	80 627	7,5%	-	-	1 000 000	n/a
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пушкино	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	202 588	7,6%	-	-	614 754	11,4%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	1 700 000	0,0%	900 000	0,0%
Источник: Бюллетень						
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	74 910	0,0%	-	-	-	-
г.о. Шаура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Шелково	79 000	0,0%	-	-	-	-
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-
Дзержинский г.о.	91 719	6,0%	-	-	-	-
ЗАТО Красномаячск	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Источник: Бюллетень						
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.	800 656	n/a	-	-	-	-
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	120 467	-36,0% (1)	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	598 032	-13,5%	694 118	0,0%	1 875 000	0,0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	400 000	0,0%
Пушкинский г.о.	199 372	-4,0%	-	-	2 000 000	n/a
Раменский г.о.	119 847	56,4% (2)	-	-	379 781	-32,0% (3)
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-

Сергиево-Посадский г.о.	60 000	н/д	-	-	110 204	н/д	-	-
Талдомский г.о.	47 368	0,5%	-	-	-	-	-	-

Установки: 5m, 1m, 5m, 1m

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 торговой, офисной недвижимости		Рынок		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	-14,9%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	264 759	21,5%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	1 024 378	-16,2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Вязьменск	71 738	15,3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	519 918	-14,4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубна	396 154	-12,2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Горьковский	1 459 193	-1,9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	529 412	н/д	-	-	-	-	-	-

Установки: 5m, 1m, 5m, 1m

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 торговой, офисной недвижимости		Рынок		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. Угрюм	492 122	-24,4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Удальковский	1 142 857	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Удомля	225 799	-0,1%	-	-	-	-	-	-
г.о. Успенский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Успенский	1 551 247	5,5%	-	-	-	-	-	-
г.о. Успенский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Успенский	94 464	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Успенский	553 419	21,8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Успенский	562 291	15,9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Успенский	757 576	-20,8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Успенский	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 торг. назначения		Рынок		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.в. Реутов	250 000	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
г.в. Серебряные Пруды	150 000	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
г.в. Серпухов	825 471	79,0%	н/д	н/д	н/д	н/д	294 118	н/д
г.в. Солнечногорск	367 436	28,9%	300 000	0,0%	н/д	н/д	351 931	-9,8%
г.в. Ступино	86 667	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
г.в. Троица	467 908	3,3%	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
г.в. Чехов	172 207	-15,7%	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
г.в. Шаховская	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
г.в. Шатура	294 524	-36,6%	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
г.в. Электрогорск	469 818	-23,0%	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Источники: Росстат								
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 торг. назначения		Рынок		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.в.	313 113	-10,2%	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Коломенский г.в.	1 333 333	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Ленинский г.в.	642 056	0,6%	н/д	н/д	н/д	н/д	1 000 000	-28,6%
Можайский г.в.	203 881	-21,4%	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Наро-Фоминский г.в.	170 068	0,0%	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Одновский г.в.	1 042 008	8,0%	н/д	н/д	3 947 308	0,0%	н/д	н/д
Орехово-Зуевский г.в.	410 968	19,7%	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Пушкинский г.в.	308 297	-16,1%	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Раменский г.в.	127 287	24,6%	н/д	н/д	801 667	0,0%	н/д	н/д
Рязань г.в.	401 565	22,7%	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Сергиево-Посадский г.в.	596 226	18,9%	232 394	н/д	н/д	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	-10,0%
Воскобовский г.о.	243 549	-9,0%	-	-	-	-	46 000	-4,6%
г.о. Ветовская	-	-	761 124	0,0%	1 767 188	-10,4%	645 904	-9,0%
г.о. Воскресенск	-	-	153 646	0,0%	-	-	34 349	22,1%
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	300 000	0,0%
г.о. Домодедово	136 118	245,3% (1)	-	-	89 638	-12,0%	216 896	28,0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Горьковский	-	-	40 000	н/д	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
Источник: Im media								
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. Истрин	-	-	-	-	846 134	0,0%	479 695	-31,5% (2)
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	30 495	-19,4%
г.о. Королев	-	-	-	-	-	-	505 051	-41,5% (3)
г.о. Красногорск	-	-	-	-	460 993	-32,2% (1)	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	432 093	37,5% (4)
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	24 953	-32,5% (5)
г.о. Люберцы	-	-	-	-	-	-	214 843	4,8%
г.о. Мытищи	40 484	0,0%	-	-	900 000	0,0%	347 407	39,1% (6)
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-	233 506	17,6%
Источник: Im media								
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	-	-	-	-	582 500	-29,7%	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	145 445	-5,3%

г.в. Серпухов	-	-	-	-	-	-	40 164	38,1% (1)
г.в. Солнечногорск	132 505	9,3%	-	-	258 817	-55,5% (2)	366 765	-14,9%
г.в. Ступино	-	-	-	-	-	-	95 000	9,8%
г.в. Талки	-	-	800 000	86,7% (1)	1 707 317	-0,0%	447 976	14,8%
г.в. Чехов	-	-	-	-	93 320	-4,1%	95 533	35,4% (2)
г.в. Шаховская	-	-	-	-	-	-	14 250	65,3% (3)
г.в. Шатское	-	-	500 000	0,0%	-	-	97 659	-6,2%
г.в. 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	Отдых (рекреация)		Служебные нужды		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
Дмитровский г.о.	-	-	-	-	-	-	148 217	-0,5%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	54 075	-9,5%
Ленинский г.о.	380 000	-16,0%	-	-	630 970	23,9%	327 709	-4,7%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	40 000	35,7%
Наро-Фоминский г.о.	21 277	n/a	-	-	-	-	188 431	-0,7%
Одинцовский г.о.	296 935	6,9%	-	-	514 113	24,1%	503 716	43,8% (1)
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	960 000	0,0%	75 000	-3,8%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	857 143	0,0%	289 459	-15,2%
Раменский г.о.	29 412	0,0%	-	-	94 053	-28,0%	171 066	-8,7%
Рузский г.о.	100 000	n/a	-	-	89 344	0,0%	112 967	27,0%
Сергиево-Посадский г.о.	23 204	10,5%	-	-	-	-	17 949	-44,1% (2)

Источник: bnt media

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	1,0%	350 310	7,1%	274 779	-0,1%
> 5 ≤ 10	117 140	-6,2%	168 918	-6,1%	142 323	-13,2%
> 10 ≤ 15	119 447	-2,5%	146 469	-11,3%	92 123	-12,3%
> 15 ≤ 30	148 712	-25,7%	226 224	-19,0%	71 533	-13,0%
> 30 ≤ 50	209 897	-23,0%	662 941	8,2%	126 402	24,5%
> 50 ≤ 100	491 161	-15,4%	1 144 912	11,0%	86 422	20,5%
> 100 ≤ 300	84 317	-13,8%	563 489	-7,3%	80 850	101,7% (4)
> 300 ≤ 500	59 079	-1,0%	187 635	-28,4%	40 232	27,0%
> 500 ≤ 1000	68 283	-56,8% (1)	273 687	0,4%	121 387	n/a
> 1000	12 367	-55,7% (2)	133 361	70,0% (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 застройщики		Среднететажные жилые застройщики		Многоэтажные жилые застройщики (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		
≤ 5	-	-	-	-	-	-		
> 5 ≤ 10	230 451	33,4% ⁽¹⁾	-	-	-	-		
> 10 ≤ 15	338 129	41,7% ⁽²⁾	-	-	-	-		
> 15 ≤ 30	242 209	-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	207 286	25,0%	-	-	754 833	17,2%		
> 100 ≤ 300	303 088	26,4%	-	-	679 478	11,8%		
> 300 ≤ 500	283 356	-10,7%	100 000	n/d	-	-		
> 500 ≤ 1000	141 652	-35,4% ⁽⁵⁾	694 118	0,0%	689 711	52,0% ⁽⁸⁾		
> 1000	483 356	66,5% ⁽⁶⁾	-	-	415 251	-14,3%		
Источник: Бюллетень								
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 торгово-сервисного назначения		Рыночные		Общественные назначения		Государственные объекты	
	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	26,6%	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	557 389	-4,4%	-	-	-	-	587 500	-5,1%
> 10 ≤ 15	416 202	-24,1%	-	-	891 667	-45,2% ⁽²⁾	654 545	3,1%
> 15 ≤ 30	753 623	-1,7%	232 394	n/d	3 947 368	33,0% ⁽³⁾	720 930	-5,4%
> 30 ≤ 50	423 927	-11,8%	300 000	0,0%	-	-	-	-
> 50 ≤ 100	576 919	7,8%	-	-	-	-	-	-
> 100 ≤ 300	579 125	-7,2%	-	-	-	-	251 323	n/d
> 300 ≤ 500	407 346	-29,3%	-	-	-	-	390 000	0,0%
> 500 ≤ 1000	681 695	44,4% ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-
> 1000	291 081	-15,0%	-	-	-	-	-	-
Источник: Бюллетень								
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)		Спортивные цели		Объекты культурного наследия		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	-	-	1 550 000	n/d	797 759	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	26,6%	-	-	599 327	-25,5% (3)	391 791	41,7% (5)
> 15 ≤ 30	-	-	153 848	-43,5% (2)	639 976	-21,0%	354 102	-0,4%
> 30 ≤ 50	1 100 000	22,2%	-	-	779 705	-2,9%	228 896	-4,3%
> 50 ≤ 100	-	-	-40 000	n/a	349 201	-2,4%	240 068	3,2%
> 100 ≤ 300	180 770	73,7% (1)	-	-	933 380	-0,4%	221 836	17,6%
> 300 ≤ 500	139 779	0,0%	-	-	-	-	194 829	15,3%
> 500 ≤ 1000	16 347	21,2%	761 124	0,0%	-	-	210 390	-5,4%
> 1000	60 002	15,4%	-	-	71 805	-60,0% (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. Решетникова 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 завершённые 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. 12.

Таблица 12.

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.

Кроме указанных в табл. 12 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. 13.

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений

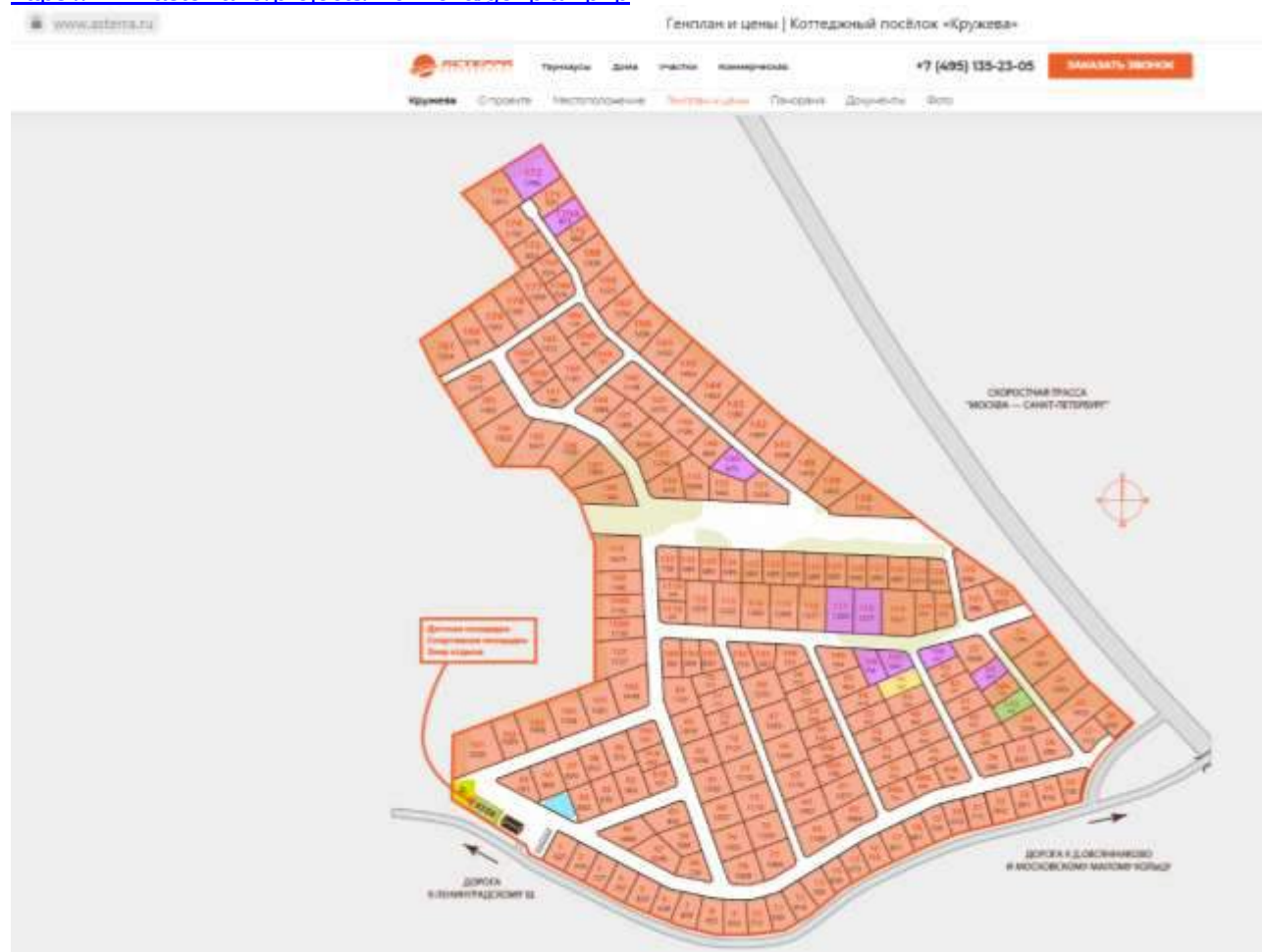
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	для дачного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское,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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт: <https://www.asterra.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 10 ofert, которые могут рассматриваться как объекты анализа:

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



3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 14 – 21. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщик

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	637,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 2	698,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 3	760,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 4	662,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 5	634,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 6	1 250,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 7	1 277,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 8	875,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 9	873,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 10	1 786,0	электричество и газификация	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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 20.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	участок расположен вблизи от М-11
Объект 2	в наличии	нет	участок расположен вблизи от М-11
Объект 3	в наличии	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	участок расположен в полевой зоне 50-100 м от ЛЭП
Объект 9	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от М-11
Объект 10	в наличии	примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке)	участок расположен вблизи от М-11

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 200 700	1 885
Объект 2	1 300 000	1 862
Объект 3	1 450 000	1 908
Объект 4	1 327 500	2 005
Объект 5	1 260 800	1 989
Объект 6	2 062 500	1 650
Объект 7	2 096 250	1 642
Объект 8	1 812 500	2 071
Объект 9	1 896 800	2 173
Объект 10	3 714 800	2 080
	мин	1 642
	макс	2 173
	среднее	1 927
	медиана	1 949
	стандартное отклонение	176

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 21, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 642 руб./кв. м до 2 173 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг, но с учетом того, что в указанную цену входят затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение), которые разведены по посёлку. Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж КП «Кружева» (тел. +7 (495) 135-23-05), цена подключения к коммуникациям посёлка составляет 500 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

Скорректированные (уменьшенные) стоимости объектов анализа на величину затрат подключения к коммуникациям посёлка представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Данные о скорректированных ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Цена подключения к коммуникациям, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 200 700	500 000	700 700	1 100
Объект 2	1 300 000	500 000	800 000	1 146
Объект 3	1 450 000	500 000	950 000	1 250
Объект 4	1 327 500	500 000	827 500	1 250
Объект 5	1 260 800	500 000	760 800	1 200
Объект 6	2 062 500	500 000	1 562 500	1 250
Объект 7	2 096 250	500 000	1 596 250	1 250
Объект 8	1 812 500	500 000	1 312 500	1 500
Объект 9	1 896 800	500 000	1 396 800	1 600
Объект 10	3 714 800	500 000	3 214 800	1 800
			мин	1 100
			макс	1 800
			среднее	1 335
			медиана	1 250
			стандартное отклонение	224

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится (без учета стоимости подключения к коммуникациям) в интервале от 1 100 руб./кв. м до 1 800 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг и без учета цены подключения к коммуникациям посёлка.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 23).

Таблица 23.

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. 24.

Таблица 24.

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 сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

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
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	35	35	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- расположение внутри поселка	различное: - в непосредственной близости к М11, - в близости к М11 с примыканием к лесу, - на хорошем удалении от М11 и т.д.	различное: - в непосредственной близости к М11, - в близости к М11 с примыканием к лесу, - на хорошем удалении от М11 и т.д.	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 633 до 1 786 («до 1 500 кв. м» и «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»)	от 634 до 1 786 («до 1 500 кв. м» и «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, так как объекты относятся к диапазонам площади «до 1500 кв. м» и «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот, частичная заболоченность	без сильных перепадов высот	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- форма объекта	представлена в табл. 6 (относительно правильная (трапециевидная), неправильная форма)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	представлены в табл. 6 и 9	представлены в табл. 20	Отличия существенные, требуется корректировка	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	данному фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	представлены в табл. 6 и 9	представлены в табл. 20	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- местоположение (в части расположения внутри поселка);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- рельеф объекта (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика);
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие характеристики);
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (другие характеристики).

Необходимо отметить, что отличия объектов по таким характеристикам, как «Наличие факторов, повышающих стоимость объектов» и «Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности» учитываются при корректировке на «Местоположение - расположение внутри поселка».

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 19 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

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

- для фактора «площадь объекта» отмечается очень низкое значение корреляционной зависимости (-0,01).

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. 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 2. 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. 26.

Таблица 26.

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

Сравнительная оценка недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
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%	8,6%	11,6%
3. Земельные участки сельского жилищного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	9,7%	9,0%	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%

Сравнительная оценка недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
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%
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%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2%

Сравнительная оценка недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
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%
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%	8,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,2%	6,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	5,9%

Сравнительная оценка недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
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%
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%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,4%	9,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1%

Сравнительная оценка недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
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%
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%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	8,7%

Сравнительная оценка недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
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%
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%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	4,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,4%	5,1%

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 106

Скидки на цены предложений на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты релейации			
№	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%	9,8%
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%	18,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,4%	10,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	9,2%

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 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%
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%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,5%

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. 27.

Таблица 27.

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 скидок 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%	15,4%	18,7%
4.1. Земельные участки под МОКС	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%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,1%	9,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9%

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 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%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1%

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%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	12,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,4%	13,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%

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 ИЖС				
№	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 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%	12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,1%	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 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	15,6%	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 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%	16,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,1%	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	13,1%	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. 28.

Таблица 28.

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	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

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа

Значения корректировок на торговле для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно – складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	3-7 (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)	8-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	3-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	3-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	3-7 (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)	3-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	3-6 (3,5)	3-7 (6)	8-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-7 (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)	8-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	3-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	3-7 (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)	3-7 (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)	3-7 (6)	9-11 (10)	8-8 (8,5)	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)	3-8 (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 исследования рынка жилья РФ минимальные сделки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, в максимуме – в июне 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. 29.

Таблица 29.

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

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

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	0,89	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

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

жилая застройка	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,06
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

под объекты рекреации	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки					
I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,06
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. 30.

Таблица 30.

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

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 - 0,89
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
Сквирные города, промзоны	0,75	0,73 - 0,77
Под офисно-торговую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,86	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
Сквирные города, промзоны	0,67	0,65 - 0,69
Под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,86	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
Сквирные 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

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	0,90	1,00	1,07	1,04	1,08
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

офисно-торговая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки						
I	1,00	1,14	1,20	1,27	1,20	1,29
II	0,86	1,00	1,14	1,21	1,14	1,21
III	0,77	0,89	1,00	1,05	1,00	1,15
IV	0,73	0,83	0,95	1,00	0,95	1,09
V	0,77	0,88	0,96	1,03	1,00	1,15
VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,87	1,00

жилая застройка	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
объект оценки						
I	1,00	1,14	1,20	1,27	1,27	1,32
II	0,86	1,00	1,22	1,16	1,11	1,23
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. 31.

Таблица 31.

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

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	аналог	диапазон					
		<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	1,25	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	0,82	0,93	1,00

Таблица 32

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	аналог	диапазон					
		<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 33

Земельные участки под промышленную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	аналог	диапазон					
		<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	

Таблица 34

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					
Площадь, кв.м	аналог	диапазон					
		<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 численностью²

Земельные участки г. Москва		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	аналог	диапазон					
		<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 36

Земельные участки Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	аналог	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,54	
	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	

Таблица 37

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категория городов)

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербурга						
Площадь, кв.м		население				
		<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 39

Земельные участки в городах миллионниках						
Площадь, кв.м		население				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.						
Площадь, кв.м		население				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. 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		население				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,57	1,63
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,31	1,37
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12	1,17
	6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

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		население				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35	1,38
	1500-3000	0,82	1,00	1,10	1,18	1,22
	3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,74	0,81	0,90	1,00	1,03
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербурга						
Площадь, кв.м		население				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,19	1,24	1,41	1,52
	1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23	1,28
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,66	0,78	0,88	0,96	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. 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. 32 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

Справочник: статистика недвижимости в 2020. Независимый источник. Часть II, Псковская область по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельный участок под МНС		
Отношение удельной цены земельных участков под МНС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16 1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МНС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,25	1,20 1,31
Отношение удельной цены земельных участков под МНС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,15	1,10 1,21
Земельный участок под ИНС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИНС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14 1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИНС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИНС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными - теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными - теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,18	1,13 1,24

Справочник, содержащий информацию о 2020. Указаны условия. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
г. Москва и Московская область		
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,07 - 1,32
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,06 - 1,30
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие классификационные показатели, кроме указываемых выше), к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие классификационные показатели, кроме указываемых выше)	1,20	1,08 - 1,34
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область		
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,06 - 1,32
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,06 - 1,44
Отношение удаленной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие классификационные показатели, кроме указываемых выше), к удаленной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие классификационные показатели, кроме указываемых выше)	1,20	1,08 - 1,34

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

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
продажа с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга) и соответствующие регионы		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,10 - 1,37
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,07 - 1,45
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами)	1,20	1,08 - 1,34
продажа с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,07 - 1,33
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03 - 1,40
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными услугами)	1,22	1,10 - 1,37

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия составлена 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	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комму	Э, Г	Э, В, К, Т, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму
Отсутствует	0%	-10%	-10%	-17%	-30%	-30%	-30%	-30%	-41%
Э	10%	0%	0%	-1%	-10%	-17%	-17%	-30%	
Г	10%	0%	0%	-1%	-10%	-17%	-17%	-30%	
В, К, Т, Комму	20%	1%	1%	0%	-10%	-10%	-10%	-30%	
Э, Г	42%	10%	10%	-5%	0%	-1%	-1%	-17%	
Э, В, К, Т, Комму	42%	20%	20%	10%	1%	0%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Комму	42%	20%	20%	10%	1%	0%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Комму	70%	40%	40%	42%	20%	10%	10%	0%	

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

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

Таблица 53

Коммуникации	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комму	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму
Отсутствует	0%	-10%	-10%	-17%	-31%	-30%	-30%	-30%	-42%
Э	10%	0%	0%	-2%	-10%	-17%	-17%	-30%	
Г	20%	4%	0%	2%	-10%	-17%	-17%	-30%	
В, К, Т, Комму	20%	2%	2%	0%	-17%	-2%	-2%	-17%	
Э, Г	40%	20%	10%	21%	0%	2%	2%	-17%	
Э, В, К, Т, Комму	40%	20%	10%	18%	0%	0%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Комму	40%	20%	20%	22%	2%	4%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Комму	74%	40%	40%	40%	20%	22%	10%	0%	

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

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

Таблица 54

Коммуникации	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комму	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму
Отсутствует	0%	-10%	-10%	-17%	-34%	-30%	-30%	-30%	-40%
Э	20%	0%	0%	2%	-10%	-17%	-17%	-30%	
Г	24%	2%	0%	3%	-10%	-10%	-17%	-30%	
В, К, Т, Комму	20%	2%	0%	0%	21%	-10%	-10%	-34%	
Э, Г	51%	24%	22%	20%	0%	2%	2%	-17%	
Э, В, К, Т, Комму	40%	20%	10%	22%	0%	0%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Комму	40%	22%	20%	24%	2%	2%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Комму	62%	40%	40%	40%	20%	24%	22%	0%	

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия составлена 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	Аналоги								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комму	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму	Э, В, К, Т, Г, Комму
Отсутствует	0%	-10%	-17%	-10%	-30%	-31%	-30%	-30%	-42%
Э	10%	0%	-1%	-3%	-17%	-10%	-10%	-30%	
Г	20%	1%	0%	-3%	-10%	-17%	-10%	-30%	
В, К, Т, Комму	22%	2%	2%	0%	-10%	-2%	-2%	-10%	
Э, Г	42%	20%	10%	17%	0%	2%	2%	-10%	
Э, В, К, Т, Комму	45%	20%	10%	10%	0%	0%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Комму	40%	22%	22%	20%	2%	1%	0%	-10%	
Э, Г, В, К, Т, Комму	74%	40%	40%	40%	22%	20%	10%	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. 33 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 33.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под индивидуальную застройку	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Т, Кооп
Отсутствует	0%	-15%	-14%	0%	-27%	-23%	-22%	-34%
Э	18%	0%	1%	0%	-14%	-9%	-8%	-22%
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
В, К, Т, Кооп	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	37%	1%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
Г, В, К, Т, Кооп	20%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	41%	28%	30%	37%	10%	16%	16%	0%

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 60¹⁷

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

Таблица 61

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Т, Кооп
Отсутствует	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-22%
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-22%
В, К, Т, Кооп	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	11%	10%	17%	-4%	0%	0%	-15%
Г, В, К, Т, Кооп	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 62¹⁸

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Т, Кооп
Отсутствует	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	5%	-15%	-11%	-12%	-22%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-22%
В, К, Т, Кооп	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-16%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-13%
Г, В, К, Т, Кооп	31%	12%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%

Таблица 63

Под объекты размещения	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Т, Кооп
Отсутствует	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-34%
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-22%
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-22%
В, К, Т, Кооп	12%	-3%	-5%	0%	-19%	-15%	-16%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	25%	0%	6%	5%	-11%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
Г, В, К, Т, Кооп	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 64¹⁹

Под объекты производственного назначения	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Т, Кооп
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
Э	18%	0%	-1%	6%	-17%	-12%	-12%	-28%
Г	20%	1%	0%	6%	-18%	-9%	-10%	-24%
В, К, Т, Кооп	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-16%	-30%
Э, Г	42%	20%	18%	28%	0%	8%	8%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	32%	11%	10%	18%	-3%	0%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Кооп	34%	13%	11%	20%	-4%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	58%	34%	32%	42%	12%	20%	18%	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. 34.

Таблица 34.

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 - 1,29
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.statrielt.ru (см. табл. 35).

Таблица 35.

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 **;			
	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;	0,74	0,91	0,83
	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;			
3	6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования			
	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	коэффициент границы	коэффициент границ	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения 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 использованные 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 и 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://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2403-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnykh-uchastka-i-panoramnyi-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, страница 68

2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,85	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 путями	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 индустриальную 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	0,88
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		0,84

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. 37.

Таблица 37.

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-Петербург)	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. 38.

Таблица 38.

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. Под редакцией Лейфера Л.А. 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. Под редакцией Лейфера Л.А. 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. 39.

Таблица 39.

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

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

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 StatPlanet на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с/х назначения (незастроенные, без учета коммунальной)	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 парковкой, автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), не огражденные и неосвещенные 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 парковкой, железнодорожной веткой, связанной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного назначения	1,05	1,22	1,13
6	Огражденные по периметру каменными, кирпичными или бетонными заборами (в зависимости от материала и качества, типа, высоты, наличия ворот, калитки, козырька)	1,11	1,29	1,19
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, сетчатым, дощатым 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 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.

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 неохраняемой 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 неохраняемой 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 неохраняемой 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 неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 0,85

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

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 улучшения (здания).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

Правомочность

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

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

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 40.

Таблица 40.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

иные условия);

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих

(прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании

денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 41.

Таблица 41.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Соответствие объектов-аналогов критерию «расположение на хорошем удалении от М11».
2. Минимальное значение удельной стоимости объекта в соответствии с принципом замещения.³

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 42.

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

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 3	1 450 000	760,0	1 908
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	1 327 500	662,0	2 005
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	1 260 800	634,0	1 989
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	2 062 500	1 250,0	1 650
Объект-аналог 5	Объект анализа 7	2 096 250	1 277,0	1 642

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

11. Другие характеристики:

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

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов							
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково (КП «Кружева»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	35	35	35	35	35	35	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	в непосредственной близости к М11, в близости к М11 с примыканием к лесу, на хорошем удалении от М11 и т.д.	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	на хорошем удалении от М11	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (расположение внутри поселка)
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 633 до 1 786 («до 1 500 кв. м» и «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»)	760,0 («до 1 500 кв. м»)	662,0 («до 1 500 кв. м»)	634,0 («до 1 500 кв. м»)	1 250,0 («до 1 500 кв. м»)	1 277,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 500 000 руб.)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 500 000 руб.)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 500 000 руб.)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 500 000 руб.)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 500 000 руб.)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот, частичная заболоченность	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличия существенные, вводится поправка на рельеф (инженерно-геологические условия)
- форма объекта	представлена в табл. 6 (объекты имеют как правильную - трапецевидную) форму, так и неправильную форму)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики							
- уровень операционных	земельный налог в	земельный налог	земельный налог	земельный налог	земельный налог	земельный налог	Отличий нет,

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
<i>расходо</i>	<i>соответствии с действующим законодательством</i>	<i>в соответствии с действующим законодательством</i>	<i>в соответствии с действующим законодательством</i>	<i>в соответствии с действующим законодательством</i>	<i>в соответствии с действующим законодательством</i>	<i>в соответствии с действующим законодательством</i>	<i>корректировка не проводилась</i>
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	представлены в табл. 6 и 9	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные. Данные отличия учтены при корректировке на местоположение (расположение внутри поселка).
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	представлены в табл. 6 и 9	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные. Данные отличия учтены при корректировке на местоположение (расположение внутри поселка).

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 43 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (расположение внутри поселка);
- поправку на физические характеристики (в части площади объекта);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на физические характеристики (в части рельефа объекта);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта).
- поправку на другие характеристики (в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов);
- поправку на другие характеристики (в части сведений о близости к объектам, нарушающим экологию местности).

При этом, отличия по таким элементам сравнения, как «Наличие факторов, повышающих стоимость объектов» и «Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности» целесообразно учесть при корректировке на местоположение (расположение внутри поселка).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций.

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение), которые разведены по посёлку, то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки коммуникаций не имеют. Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж КП «Кружева» (тел. +7 (495) 135-23-05 <https://www.asterra.ru/contacts/>), цена подключения к коммуникациям посёлка составляет 500 000 руб. для каждого отдельного участка, в не зависимости от его площади.

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций для всех объектов-аналогов составляет (минус) 500 000 руб.

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. 44.

Таблица 44.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

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

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 значительное количество предложений на продажу объектов, аналогичных оцениваемым, в районе расположения объектов оценки, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным максимальному значению при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 12%.

Таким образом, в расчётах использовалось значение скидки на торг в размере (минус) 12%.

Поправка местоположение (расположение внутри поселка).

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

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

- группа 1: объекты (участки) расположенные в непосредственной близости к трассе М11 и удалении от ЛЭП менее 50 м – земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0020328:423, 50:09:0020328:418;
- группа 2: объекты (участки) расположенные в близости к трассе М11, примыкает к лесу (с вековыми соснами на участке) - земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0020328:927;
- группа 3: объекты (участки) расположенные на хорошем удалении от трассы М11 - земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0020328:770;
- группа 4: объекты (участки) расположенные в близости к трассе М11, с двух сторон примыкает к лесу, с вековыми соснами на участке: земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0020328:414.

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

Как уже отмечалось ранее, объекты-аналоги относятся к группе земельных участков расположенных на хорошем удалении от трассы М11, расположенные в центральной части посёлка, поэтому к оцениваемым участкам, отличающимся от данных характеристик, применялись нижеописанные корректировки с использованием следующей информации (см. табл. 45, 46).

Таблица 45.

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.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	1,13	1,30

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.

Таблица 46.

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.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный 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	0,66	0,83

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.

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

Расположение вблизи двух источников, снижающих стоимость объекта (участка), по мнению Оценщика, максимально снижает стоимость. Поэтому для корректировки использовался коэффициент 0,66 из табл. 46. Таким образом, значение корректировки, составит: $(0,66 - 1) \cdot 100\% = -34\%$.

2) Поправка на местоположение для группы 2 земельных участков расположенных в близости к трассе М11, и примыкающих к лесу (с вековыми соснами на участке).

Сочетание одновременно негативного и положительного факторов может быть учтено через произведение средних коэффициентов из табл. 45 и табл. 46, т.е. в целом влияние двух факторов составит: $1,22 \times 0,75 = 0,92$. Тогда, значение корректировки, с учетом округлений, составит: $(0,92 - 1) \cdot 100\% = -8\%$.

3) Поправка на местоположение для группы 3 земельных участков расположенных на хорошем удалении от трассы М11.

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

4) Поправка на местоположение для группы 4 земельных участков расположенных в близости к трассе М11, с двух сторон примыкающих к лесу, с вековыми соснами на участке.

Примыкание к лесу с двух сторон для данных участков позволяет снизить влияние негативного фактора.

Поэтому примыкание леса с двух сторон было учтено по минимальной корректировке из табл. 45, т.е. значение корректировки, с учетом округлений, составит: $(1,13 - 1) \cdot 100\% = +13\%$.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами

недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

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

- группа 1 (диапазон площади объектов до 1 500 кв. м);
 - группа 2 (диапазон площади объектов от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м),
- то Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

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

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по 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				
Площадь, кв.м	аналог					
		<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

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.

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 к группе 1 (площадь до 1 500 кв. м), представлены в табл. 48.

Таблица 48.

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

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	до 1 500 кв. м	760,0	0
Объект-аналог 2	до 1 500 кв. м	662,0	0
Объект-аналог 3	до 1 500 кв. м	634,0	0
Объект-аналог 4	до 1 500 кв. м	1 250,0	0
Объект-аналог 5	до 1 500 кв. м	1 277,0	0

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 2 (площадь от 1 500 до 3 000 кв. м), представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог № 1	от 1 500 до 3 000	760,0	-15
Объект-аналог № 2	от 1 500 до 3 000	662,0	-15
Объект-аналог № 3	от 1 500 до 3 000	634,0	-15
Объект-аналог № 4	от 1 500 до 3 000	1 250,0	-15
Объект-аналог № 5	от 1 500 до 3 000	1 277,0	-15

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части рельефа объекта)

Определение поправки на рельеф (инженерно-геологические условия) проводилось на основе данных, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 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 данном источнике указаны отношения удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия. Значения отношений удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. 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 изъемами рельефа (заболоченность, склон и тд.)	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 изъемами рельефа (заболоченность, склон и тд.)	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 изъемами рельефа (заболоченность, склон и тд.)	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 изъемами рельефа (заболоченность, склон и тд.)	1,14	1,11 1,16

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.

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

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

где:

K - максимальное значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, т.к. по мнению Оценщика, данный фактор оказывает существенное влияние на стоимость объекта.

При проведении настоящей оценки, исходя из анализа использования оцениваемых земельных участков (под дачное строительство) и перечня земельных участков, для которых указаны

коэффициенты (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различные инженерно-геологические условия, наиболее подходящим (схожим) с точки зрения использования земель, является коэффициент (отношение) для земельных участков под ИЖС.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), с учетом округлений, составит:

$$П_p = \left(\frac{1}{1,25} - 1 \right) * 100 = -20\%$$

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

Определение поправки на форму объекта для оцениваемых земельных участков, проводилось с использованием данных аналитического портала statrielt.ru (см. табл. 51).

Таблица 51.

Значения отношений удельных цен земельных участков, менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне 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
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
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,07	1,35

Подтверждение информации

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	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
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 и 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2403-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Учитывая незначительные ограничения в связи с формой оцениваемых участков, Оценщик использовал минимальную корректировку из диапазона выше в размере -9% (коэффициент 0,91).

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:423 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	760,0	662,0	634,0	1 250,0	1 277,0
Цена с коммуникациями, руб.	1 450 000	1 327 500	1 260 800	2 062 500	2 096 250
Поправка на наличие коммуникаций, руб.	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	950 000	827 500	760 800	1 562 500	1 596 250
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 250	1 250	1 200	1 250	1 250
Поправка на уторгование, %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 100	1 100	1 056	1 100	1 100
Поправка на местоположение, %	-34	-34	-34	-34	-34
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	726	726	697	726	726
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	726	726	697	726	726
Поправка на рельеф, %	-20	-20	-20	-20	-20
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	581	581	558	581	581
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	581	581	558	581	581
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:418 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	760	662	634	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 450 000	1 327 500	1 260 800	2 062 500	2 096 250
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	950 000	827 500	760 800	1 562 500	1 596 250
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 250	1 250	1 200	1 250	1 250
Поправка на уторгование, %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 100	1 100	1 056	1 100	1 100
Поправка на местоположение, %	-34	-34	-34	-34	-34
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	726	726	697	726	726
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	726	726	697	726	726
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	726	726	697	726	726
Поправка на форму объекта, %	-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	661	661	634	661	661
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:414 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	760	662	634	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 450 000	1 327 500	1 260 800	2 062 500	2 096 250
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	950 000	827 500	760 800	1 562 500	1 596 250
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 250	1 250	1 200	1 250	1 250
Поправка на уторгование, %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	1 100	1 100	1 056	1 100	1 100
Поправка на местоположение, %	13	13	13	13	13
Скорректированная удельная цена, руб./кв.м.	1 243	1 243	1 193	1 243	1 243
Поправка на площадь, %	-15	-15	-15	-15	-15
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 057	1 057	1 014	1 057	1 057
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 057	1 057	1 014	1 057	1 057
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	1 057	1 057	1 014	1 057	1 057
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:770 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	760	662	634	1250	1277

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена с коммуникациями, руб.	1 450 000	1 327 500	1 260 800	2 062 500	2 096 250
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	950 000	827 500	760 800	1 562 500	1 596 250
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 250	1 250	1 200	1 250	1 250
Поправка на уторгование, %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 100	1 100	1 056	1 100	1 100
Поправка на местоположение, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 100	1 100	1 056	1 100	1 100
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 100	1 100	1 056	1 100	1 100
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 100	1 100	1 056	1 100	1 100
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 100	1 100	1 056	1 100	1 100
Сравнение земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:927 и объектов-аналогов					
Площадь, кв. м	760	662	634	1250	1277
Цена с коммуникациями, руб.	1 450 000	1 327 500	1 260 800	2 062 500	2 096 250
Поправка на наличие коммуникаций, %	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Скорректированная цена без коммуникаций, руб.	950 000	827 500	760 800	1 562 500	1 596 250
Удельная цена без учёта коммуникаций, руб./кв. м	1 250	1 250	1 200	1 250	1 250
Поправка на уторгование, %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 100	1 100	1 056	1 100	1 100
Поправка на местоположение, %	-9	-9	-9	-9	-9
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 001	1 001	961	1 001	1 001
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 001	1 001	961	1 001	1 001
Поправка на рельеф, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 001	1 001	961	1 001	1 001
Поправка на форму объекта, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 001	1 001	961	1 001	1 001

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. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:423					
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	760	662	634	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	581	581	558	581	581
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	179	81	76	669	696
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 701				
Веса	0,2237	0,2381	0,2388	0,1517	0,1477
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	130	138	133	88	86
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	580				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:418					
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	760	662	634	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	661	661	634	661	661
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	99	1	0	589	616
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 305				
Веса	0,231	0,2498	0,25	0,1372	0,132
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	153	165	159	91	87
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	660				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:414					
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	760	662	634	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 057	1 057	1 014	1 057	1 057
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	297	395	380	193	220
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 485				
Веса	0,2	0,1835	0,186	0,2175	0,213
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	211	194	189	230	225
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 050				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:770					
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	760	662	634	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 100	1 100	1 056	1 100	1 100
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	340	438	422	150	177
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 527				
Веса	0,1943	0,1783	0,1809	0,2254	0,221
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	214	196	191	248	243
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 090				
Результаты корректировки объектов-аналогов для земельного участка, кадастровый номер: 50:09:0020328:927					
Удельная цена предложения (без учета цены коммуникаций), руб./кв. м	760	662	634	1 250	1 277
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 001	1 001	961	1 001	1 001
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	241	339	327	249	276
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 432				
Веса	0,2079	0,1908	0,1929	0,2065	0,2018
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	208	191	185	207	202
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	990				

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. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	1 462,0	580	848 000
2	50:09:0020328:418	875 +/- 21	875,0	660	577 500
3	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 786,0	1 050	1 875 300
4	50:09:0020328:770	633 +/- 18	633,0	1 090	690 000
5	50:09:0020328:927	873 +/- 21	873,0	990	864 300
Итого					4 855 100

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

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

4 855 100 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	848 000
2	50:09:0020328:418	875 +/- 21	577 500
3	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 875 300
4	50:09:0020328:770	633 +/- 18	690 000
5	50:09:0020328:927	873 +/- 21	864 300

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:

4 855 100

(Четыре миллиона восемьсот пятьдесят пять тысяч сто) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:09:0020328:423	1 462 +/- 27	848 000
2	50:09:0020328:418	875 +/- 21	577 500
3	50:09:0020328:414	1 786 +/- 30	1 875 300
4	50:09:0020328:770	633 +/- 18	690 000
5	50:09:0020328:927	873 +/- 21	864 300

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 - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. 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.
3. 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

1. https://www.astera.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_3089/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the ASTERA website. The page title is "Земельный участок №33 6.37 сот." (Land plot No. 33 6.37 ares). The location is specified as "Московская область, Солнечногорский район, д. Солнечногорское, коттеджный поселок «Горелово»" (Moscow region, Solнечногорsky district, d. Solнечногорское, коттеджный поселок «Горелово»).

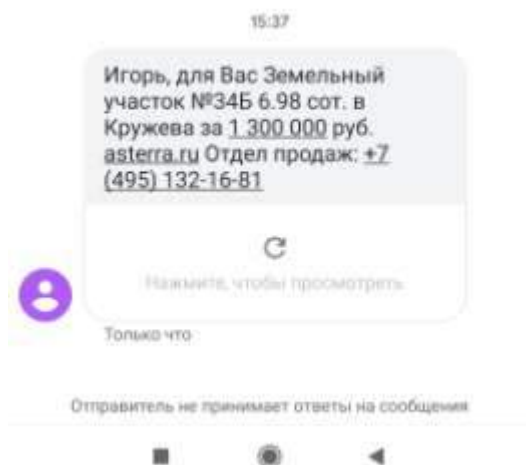
The main image shows a modern, two-story house with a large tree in the foreground. To the right of the image, the price is listed as "1 200 700 Р" (1,200,700 Rubles), with a crossed-out price of "1 300 000 Р" (1,300,000 Rubles) and a "-8%" discount indicator. Below the price, there is a button "Оформить заявку" (Form a request) and a heart icon for favorites.

Below the main image, there is a section titled "Местоположение" (Location) with a map showing the plot's location in the Solнечногорsky district. To the right of the map is a section titled "Заявка на просмотр" (Request for viewing) with fields for "Имя" (Name) and "Номер телефона" (Phone number).

Additional details listed on the right side of the main image include:

- Адрес: Леноградское, 20 км (Address: Leningradskoye, 20 km)
- Инфраструктура: Газ (Infrastructure: Gas)
- Номер: 33 (Number: 33)
- Площадь участка: 6.37 сот. (Plot area: 6.37 ares)
- Ближайшая жд станция: Солнечно-1 (Nearest railway station: Solнечно-1)

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



3. https://www.astera.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_3715/

The screenshot shows a web page for a land plot (Земельный участок №196 7.60 сот.) located in the Moscow region, Solntsevsky district, Solntsevskoye settlement. The plot is situated in a residential area with a planned layout. The main image shows a modern building with a large tree in the foreground. The price is listed as 1,450,000 P, with a 5% discount from the original price of 1,520,000 P. The plot area is 7.60 сот. (0.076 hectares). The nearest road is Leningradskoye Shosse, and the nearest metro station is Podyazhskaya. The page includes a map showing the location and a form to request a viewing.

Земельный участок №196 7.60 сот.

Московская область, Солнечногорский район, д. Солнечногорское, МПТЗ «Астера»

1 520 000 P -5%
1 450 000 P

ЗАБЛОКИРОВАТЬ ЦЕНУ

д. Ленинградское, 20 км
Электричество Газ

Номер: 196
Площадь участка: 7.60 сот.
Ближайшая ж/д станция: Подъяхово-1

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:
Смартфон:
Номер телефона:

4. https://www.astera.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_3716/

The screenshot shows a web page for a land plot (Земельный участок №197 6.62 сот.) located in the Moscow region, Solntsevsky district, Solntsevskoye settlement. The plot is situated in a residential area with a planned layout. The main image shows a modern building with a large tree in the foreground. The price is listed as 1,327,500 P, with a 5% discount from the original price of 1,400,000 P. The plot area is 6.62 сот. (0.0662 hectares). The nearest road is Leningradskoye Shosse, and the nearest metro station is Podyazhskaya. The page includes a map showing the location and a form to request a viewing.

Земельный участок №197 6.62 сот.

Московская область, Солнечногорский район, д. Солнечногорское, МПТЗ «Астера»

1 400 000 P -5%
1 327 500 P

ЗАБЛОКИРОВАТЬ ЦЕНУ

д. Ленинградское, 20 км
Электричество Газ

Номер: 197
Площадь участка: 6.62 сот.
Ближайшая ж/д станция: Подъяхово-1

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:
Смартфон:
Номер телефона:

5. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_3704/

The screenshot shows a web page for a land plot (Земельный участок №198 6.34 сот.) located in the Leningradskaya District, Solntsevskiy district, Solntsevskiy district, Solntsevskiy district, Solntsevskiy district. The plot is 6.34 hectares and is located near the Leningradskaya highway. The price is 1 260 800 P, with a 7% discount. The page includes a photo of the plot, a map, and a form to request a viewing.

Земельный участок №198 6.34 сот.

Ленинградская область, Солнечногорский район, д. Солнечногорское, Мутновский поселок, Истринское

1 350 000 P **-7%**
1 260 800 P

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

№ Ленинградская, 50 кв.
Эксплуатационный № 7 кв.

Номер: 198
Площадь участка: 6.34 сот.
Ближайшая ж/д станция: Павловск-1

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:
Ваш телефон:

6. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_3173/

The screenshot shows a web page for a land plot (Земельный участок №117 12.50 сот.) located in the Leningradskaya District, Solntsevskiy district, Solntsevskiy district, Solntsevskiy district, Solntsevskiy district. The plot is 12.50 hectares and is located near the Leningradskaya highway. The price is 2 062 500 P, with a 40% discount. The page includes a photo of the plot, a map, and a form to request a viewing.

Земельный участок №117 12.50 сот.

Ленинградская область, Солнечногорский район, д. Солнечногорское, Мутновский поселок, Истринское

2 200 000 P **-40%**
2 062 500 P

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

№ Ленинградская, 50 кв.
Эксплуатационный № 7 кв.

Номер: 117
Площадь участка: 12.50 сот.
Ближайшая ж/д станция: Павловск-1

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:
Ваш телефон:

7. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_3174/

Предлагается земельный участок №118 (12.77 соты) в коттеджном поселке «Курчавы» - «Астerra Девелопмент»

Астerra Девелопмент +7 (495) 320-20-87 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Земельный участок №118 12.77 сот.

Новосибирская область, Селивановский район, д. Сосновинское, Мухоморовское поселок, «Курчавы»



2 200 000 Р ^{-9%}
2 096 250 Р

ЗАФИКСИРОВАТЬ ЦЕНУ

д. Ленинградское, 50 м
д. Звонковское, 7 м

Номер: 118
Площадь участка: 12.77 сот.
Ближайшая ж/д станция: Павлов-1

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

8. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_3206/

Предлагается земельный участок №150 (8.75 соты) в коттеджном поселке «Курчавы» - «Астerra Девелопмент»

Астerra Девелопмент +7 (495) 320-20-87 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Земельный участок №150 8.75 сот.

Новосибирская область, Селивановский район, д. Сосновинское, Мухоморовское поселок, «Курчавы»



2 000 000 Р ^{-9%}
1 812 500 Р

ЗАФИКСИРОВАТЬ ЦЕНУ

д. Ленинградское, 50 м
д. Звонковское, 7 м

Номер: 150
Площадь участка: 8.75 сот.
Ближайшая ж/д станция: Павлов-1

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

9. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_4224/

Земельный участок №170А 8.73 сот.

Предлагается земельный участок №170А (8.73 сотка) в коттеджном поселке «Крупица» - Астerra Девелопмент

2 950 000 Р **-37%**
1 896 800 Р

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

№ Ленинградская, 50 км
Электростанция 7 км

Номер: 170А
Площадь участка: 8.73 сот.
Ближайшая ж/д станция: Павловск-1

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Номер телефона:

10. https://www.asterra.ru/items/prodazha-zemelnogo-uchastka-po-leningradskomu-shosse_3228/

Земельный участок №172 17.86 сот.

Предлагается земельный участок №172 (17.86 сотка) в коттеджном поселке «Крупица» - Астerra Девелопмент

5 900 000 Р **-50%**
3 714 800 Р

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

№ Ленинградская, 50 км
Электростанция 7 км

Номер: 172
Площадь участка: 17.86 сот.
Ближайшая ж/д станция: Павловск-1

Местоположение

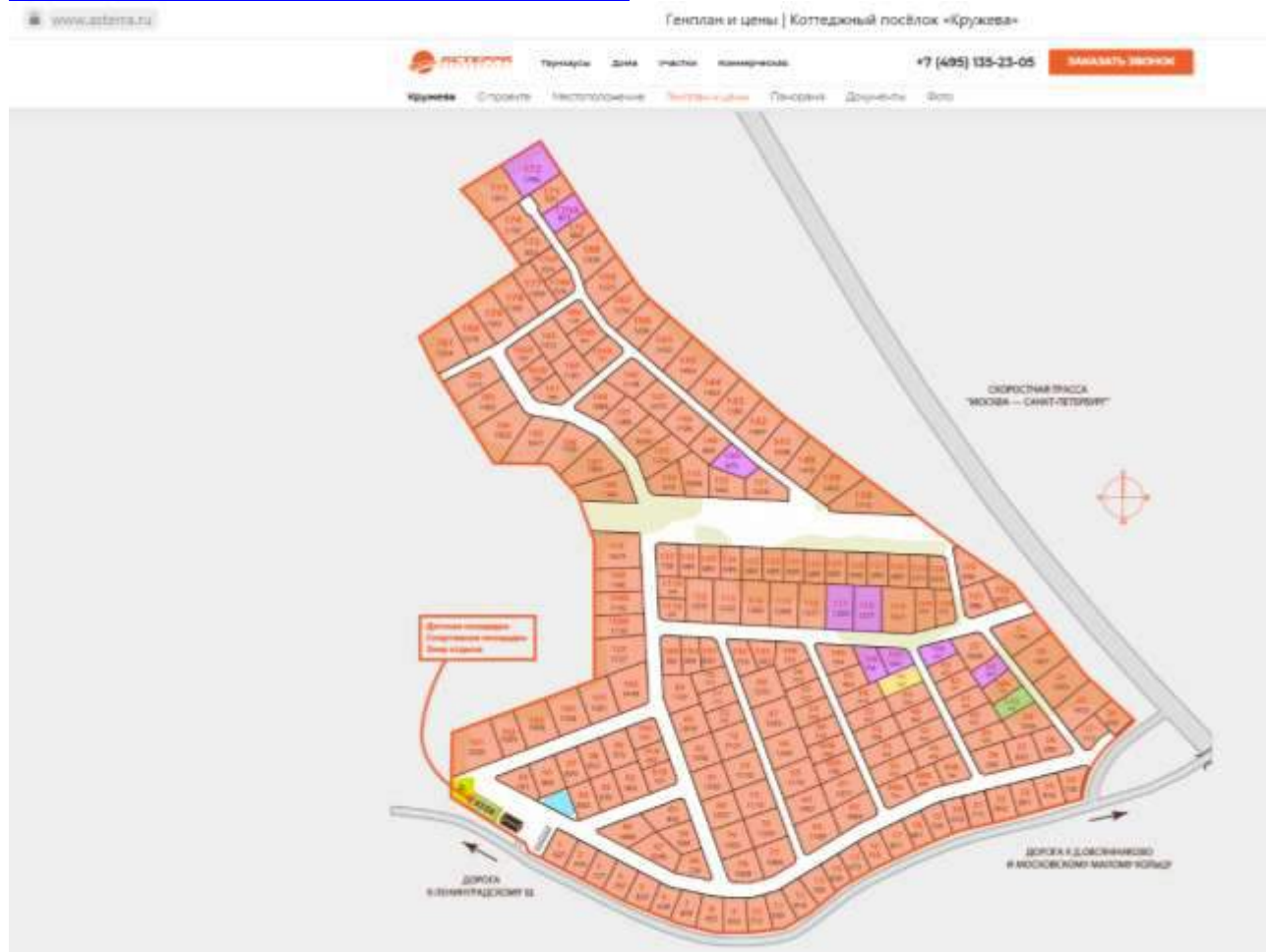
Заявка на просмотр

Ваше имя:

Номер телефона:

Ген. план посёлка:

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



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

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(или объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
03.09.2020 № 99/2020/346089809	
Кадстровый номер: 50:09:0020328:423	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0020328
Дата присвоения кадастрового номера:	30.11.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково
Площадь:	1462 +/- 27 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	4008555.46
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0020328:46
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
Земельный участок	
(или объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздел 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
03.09.2020 № 99/2020/346089809	
Кадстровый номер: 50:09:0020328:423	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для дачного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
М.П.	

Раздел 1

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

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
03.09.2020 № 99/2020/346089809		Всего разделов: _____
Кадстровый номер:		50:09:0020328:423
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.	
Подписатель выписки:	Манджиква Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
03.09.2020 № 99/2020/346089809		Всего разделов: _____
Кадстровый номер:		50:09:0020328:423
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. 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. Долевая собственность, № 50-50-01/002/2014-290 от 07.04.2014	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пенковское, д.Овсянниково, када. № 50:09:0020328:423. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 462 +/- 27 кв. м	
	дата государственной регистрации: 07.04.2014	
	номер государственной регистрации: 50-50-01/002/2014-290	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 07.04.2014 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784133	
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271; Изменения №1 в Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре за № 2271-4.	

		Изменения №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Экстерн Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2; Изменения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Экстерн Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре за № 2271-3; Изменения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Экстерн Эссет Менеджмент", зарегистрировано службой банка России по финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5;
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привоенитания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
оно: объект недвижимости			
Лист № _____	Раздел № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
03.09.2020 № 99/2020/346089809			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:423	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
ОГРН объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 99/2020/346089809			
Кадастровый номер:			50:09:0020328:423	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определена координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509046.16	2165311.76	626003000000	0.2
2	509023	2165342.77	626003000000	0.2
3	508994.69	2165303.87	626003000000	0.2
4	509009.59	2165283.9	626003000000	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
ОГРН объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 99/2020/346135441			
Кадастровый номер:			50:09:0020328:418	

Номер кадастрового квартала:	50:09:0020328
Дата присвоения кадастрового номера:	30.11.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Петковское, д. Овсянниково
Площадь:	875 +/- 21 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2405086.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0020328:46
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Листа 1

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

Земельный участок		
лист объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99/2020/346135441		
Кадастровый номер:		50:09:0020328:418
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для дачного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Листа 1

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

Земельный участок		
лист объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
03.09.2020 № 99/2020/346135441		
Кадастровый номер:		50:09:0020328:418
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Миндзики Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
03.09.2020	№ 99/2020/346135441		
Кадастровый номер:		50:09:0020328:418	
1.	Привообладатель (привообладатели):	1.1	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	Долевая собственность, № 50-50-01/002/2014-286 от 07.04.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, када. № 50:09:0020328:418, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 875 +/- 21 кв. м	
	дата государственной регистрации:	07.04.2014	
	номер государственной регистрации:	50-50-01/002/2014-286	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2011 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153.	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Изменения №1 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2;	
		Изменения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре за № 2271-3; Изменения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре за № 2271-4; Изменения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 08.12.2013 №2271-5	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привокитация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 3

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
03.09.2020	№ 99/2020/346135441		
Кадстровый номер:		50:09:0020328:418	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 99/2020/346135441			
Кадстровый номер:		50:09:0020328:418		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509035.11	2165186.87	626003000000	0.2
2	509057.06	2165209.46	626003000000	0.2
3	509035.38	2165234.29	626003000000	0.2
4	509033.1	2165237.35	626003000000	0.2
5	509021.67	2165222.95	626003000000	0.2
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
		М.П.		

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
03.09.2020	№ 99/2020/346142989		
Кадстровый номер:		50:09:0020328:414	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0020328	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.11.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково	
Площадь:		1786 +/- 50 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		4890264.46	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:09:0020328:46	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

ФГИС ЕГРН			
полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
03.09.2020	№ 99/2020/346142989		
Кадстровый номер:		50:09:0020328:414	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для дачного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 1

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

Земельный участок	
лист объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздел 1	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
03.09.2020 № 99/2020/346142989	
Кадастровый номер: 50:09:0020328:414	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Подучитель выписки:	Манжикова Мария Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
лист объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
03.09.2020 № 99/2020/346142989	
Кадастровый номер: 50:09:0020328:414	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. 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. Долевая собственность. № 50-50-01/002/2014-285 от 07.04.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление. Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д.Овсянниково, кад.№ 50:09:0020328:414. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства, общая площадь 1 786 +/- 30 кв. м
дата государственной регистрации:	07.04.2014
номер государственной регистрации:	50-50-01/002/2014-285
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2011 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271; Изменения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.03.2013, в реестре за № 2271-3; Изменения №1 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной

		службой по Финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2; Извещения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре за № 2271-4; Извещения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано службой банка России по Финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5.
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Приворотная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
03.09.2020	№ 99/2020/346142989		
Кадстровый номер:		50-09-0020328-414	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020 № 99/2020/346142989				
Кадстровый номер:			50:09:0020328:414	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определена координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509334.74	2164979.77	626003000000	0.2
2	509358.73	2165018.96	626003000000	0.2
3	509326.91	2165039.98	626003000000	0.2
4	509305.47	2165008.44	626003000000	0.2
5	509301.53	2165002.65	626003000000	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
МП				

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 1
Всего листов раздела 1	Всего разделов
03.09.2020 № 99/2020/346078915	
Кадстровый номер:	50:09:0020328:770
Номер кадастрового квартала:	50:09:0020328
Дата присвоения кадастрового номера:	07.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково
Площадь:	633 +/- 18 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1741705.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0020328:508, 50:09:0020328:556
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
инициалы, фамилия	
МП	

Листа 1

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

Земельный участок		
лист объекта недвижимости		
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1:1</u>	Всего разделов: <u> </u>
03.09.2020 № 99/2020/346078915		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:09:0020328:770
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для дачного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утрачен prospect межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Листа 1

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

Земельный участок		
лист объекта недвижимости		
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1:1</u>	Всего разделов: <u> </u>
03.09.2020 № 99/2020/346078915		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:09:0020328:770
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0020328:334.	
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
03.09.2020	№ 99/2020/346078915		
Кадастровый номер:		50:09:0020328:770	
1.	Привообладатель (привообладатели):	1.1	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	Долевая собственность, № 50-50/009-50/009/008/2015-6159/1 от 15.06.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково, кад. № 50:09:0020328:770, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для дачного строительства, площадь 633 кв. м
	дата государственной регистрации:		15.06.2015
	номер государственной регистрации:		50-50/009-50/009/008/2015-6159/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.06.2015 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Изменения №1 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре за № 2271-4; Изменения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2013 №2271-5; Изменения №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2; Изменения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре за № 2271-3
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приворотная иная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 3

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

Земельный участок			
ОКД объекта недвижимости			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
03.09.2020	№ 99/2020/346078915		
Кадстровый номер:		50:09:0020328:770	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
МП			

Раздел 3.1

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

Земельный участок							
ОКД объекта недвижимости							
Лист №		Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1		Всего разделов	
03.09.2020		№ 99/2020/346078915					
Кадстровый номер:				50:09:0020328:770			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точек		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления из местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
МП							

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
03.09.2020	№ 99/2020/346078915			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:770		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	508750.55	2165112.43	данные отсутствуют	0.2
2	508761.4	2165140.75	данные отсутствуют	0.2
3	508751.01	2165144.47	данные отсутствуют	0.2
4	508741.62	2165147.83	данные отсутствуют	0.2
5	508730.91	2165119.85	данные отсутствуют	0.2
6	508740.27	2165116.31	данные отсутствуют	0.2
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 03.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 1
03.09.2020	№ 99/2020/346100068
Кадастровый номер:	50:09:0020328:927
Номер кадастрового квартала:	50:09:0020328
Дата присвоения кадастрового номера:	25.04.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, д. Овсянниково, с/п. Пешковское
Площадь:	873 +/- 21 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2399606.37
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0020328:499, 50:09:0020328:434
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Листа 1

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

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
03.09.2020 № 99/2020/346100068		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:09:0020328:927
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	Для дачного строительства	
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, индустриальной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Листа 1

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

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
03.09.2020 № 99/2020/346100068		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:09:0020328:927
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0020328:534, 50:09:0020328:425. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		код объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
03.09.2020	№ 99/2020/346100068		
Кадастровый номер:		50:09:0020328:927	
1.	Привообладатель (привообладатели):	1.1	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	Долевая собственность, № 50:09:0020328:927-50:009/2017-1 от 10.05.2017
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д.Овсянниково, кад.№ 50:09:0020328:499, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 359 +/- 26 кв. м
	дата государственной регистрации:		10.05.2017
	номер государственной регистрации:		50:09:0020328:927-50:009/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 10.05.2017 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Изменения №1 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2; Изменения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре за № 2271-3; Изменения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре за № 2271-4; Изменения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 08.12.2013 №2271-5
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Приворотная иная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Раздел 3

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
03.09.2020	№ 99/2020/346100068		
Кадстровый номер:		50:09:0020328:927	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 3.1

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

Земельный участок							
(код объекта недвижимости)							
Лист №	Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1		Всего разделов	Всего листов выписки	
03.09.2020	№ 99/2020/346100068						
Кадстровый номер:				50:09:0020328:927			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления из местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	
М.П.							

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
описи объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.09.2020	№ 99/2020/346100068			
Кадастровый номер:		50:09:0020328:927		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	509306.8	2165053.26	Закрепление отсутствует	0.2
2	509297.72	2165059.26	Закрепление отсутствует	0.2
3	509288.44	2165065.39	Закрепление отсутствует	0.2
4	509266.52	2165032.67	Закрепление отсутствует	0.2
5	509275.61	2165026.29	Закрепление отсутствует	0.2
6	509284.53	2165020.04	Закрепление отсутствует	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральный кадастровый центр Росреестра" по Московской области
(полное наименование юридического лица кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 05* мая 2014 г. № МО-14/38-672833

КП.1

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

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)

О.А. Климова
(подпись, фамилия)

МП

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№ 05* мая 2014 г. № МО-14/38-672833

КП.1

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

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)

О.А. Климова
(подпись, фамилия)

МП

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

КП.1

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

Начальник Бюро кадастрового учета
(подпись, должность)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

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

КП.2

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

4

50.09.2.24

5 Масштаб 1:500

Условные знаки:

Начальник Бюро кадастрового учета
(подпись, должность)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"05" мая 2014 г. № МО-14/30-672833

КП.3

09-май-2014 г. 30:33:14-30-57:08:21							2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Кадастровый номер: 50:09:0020328-423										
Сведения о частях земельного участка и обременениях										
Номер п/п		Учетный номер части		Площадь (м²)		Характеристика части		Лица, в пользу которых установлены обременения		
4		1		2		3		4		
1		—		весь		Доверительное управление		Общество с ограниченной ответственностью "УК Эксперт Эссет Менеджмент" Д.У. ИПФФ недвижимости "Сельскохозяйственный"		

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, печать)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, печать)Формат федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" мая 2014 г. № МО-14/30-678249

КП.1

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328-418			2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50:09:0020328						
Общие сведения							
5	Предыдущие номера: 50:09:0020328-46			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012		
7							
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Осиновское						
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения						
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства						
11	Площадь: 875 кв. м						
12	Кадастровая стоимость (руб.): 2053493,75						
Сведения о правах							
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки		Документ		
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Общая долевая собственность	—		—		
14	Особые отметки: —						
15	Сведения о природных объектах: —						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки			Дополнительные сведения прилагаются к листу № 2			

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, печать)

М.П.

О. А. Климова
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" мая 2014 г. № МО-14/30-678249

КП.1

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

Начальник Балашихинского отдела
(подпись, должность)О. А. Климова
(подпись, фамилия)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"06" мая 2014 г. № МО-14/30-678249

КП.1

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

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

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

КП.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328.418	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) земельного участка 				
5	Масштаб: 1:400 Условные линии: —				

Начальник Бухгалтерского отдела
(подпись, должность)

О.А. Климова
(подпись, фамилия)

М.П.

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

КП.3

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328.418				2	Лист № 5	3	Всего листов: 5															
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях <table border="1"> <thead> <tr> <th>Номер п/п</th> <th>Учетный номер части</th> <th>Площадь (м²)</th> <th>Характеристика части</th> <th>Лица, в пользу которых установлены обременения</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>—</td> <td>всё</td> <td>Доверительным управлением</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПФФ недвижимости "Сельскохозяйственный"</td> </tr> </tbody> </table>								Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения	1	2	3	4	5	1	—	всё	Доверительным управлением	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПФФ недвижимости "Сельскохозяйственный"
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения																			
1	2	3	4	5																			
1	—	всё	Доверительным управлением	Общество с ограниченной ответственностью "УК Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. ЗПФФ недвижимости "Сельскохозяйственный"																			

Начальник Бухгалтерского отдела
(подпись, должность)

О.А. Климова
(подпись, фамилия)

М.П.

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

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№06/мк 2014 г. № МО-14/3В-478219

КП.1

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-414	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 50-09-0020328				
Общие сведения					
5	Принадлежность номера: 50-09-0020328-46		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.11.2012	
7					
8	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пыжковский, д. Овсянниково				
9	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения				
10	Разрешенное использование: Для дачного строительства				
11	Площадь: 178677,30 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 4191474.1				
Сведения о правах:					
13	Правобладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный"	Вид права: Общая долевая собственность	Особые отметки: —	Документ: —	
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		Дополнительные сведения прилагаются на Листе № 2		

Начальник Кадастрового отдела
(подпись/подпись)

М.П.

О.А. Климкина
(подпись/подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№06/мк 2014 г. № МО-14/3В-478219

КП.1

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

Начальник Кадастрового отдела
(подпись/подпись)

М.П.

О.А. Климкина
(подпись/подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.1

№ 06 от 2014 г. № МО-14/ЗВ-678219

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328.414	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5
	И.4 (статус земли о земельном участке)				

Начальник Базовенковского отдела
(подпись, должность)О. А. Елизарова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

№ 06 от 2014 г. № МО-14/ЗВ-678219

1	Кадастровый номер: 50:09:0020328.414	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
	План (чертеж, схема) земельного участка				



5: Масштаб 1:200

Удостоверение: _____

Начальник Базовенковского отдела
(подпись, должность)О. А. Елизарова
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

№ 06" май 2014 г. № МКО-14/00-678219

1	Кадастровый номер: 50-09-0020328-414	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
Сведения о земельном участке и обременениях					
4	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	—	—	весь	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК Энергосет Менеджмент" Д.У. ИПФ недвижимости "Сельскохозяйственный"

Нечаевых, Балашихинского отдела
(подпись, наименование должности)

М.П.

О.А. Копылова
(подпись, фамилия)Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 12" май 2015 г. № МКО-15/00-844899

17 мая 2015 г. 16:58:15:00-844899						
1	Кадастровый номер:	50-09-0020328-770	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50-09-0020328				
5	Предшественные номера:	50-09-0020328-508, 50-09-0020328-556	6	Дата внесения записи в государственный кадастр недвижимости: 07.05.2015		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково					
10	Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения					
11	Разрешенное использование: Для дачного строительства					
12	Площадь: 6137/4-18 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 1624312,21 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Докончательные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 50-09-0020328-768, 50-09-0020328-769					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 50-09-0020328-508, 50-09-0020328-556					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус архивные. Дата истечения временного характера сведений: - 08.05.2020.					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Васильева Елена Сергеевна, 77-10-29, ООО "БизнесГарант" (14391), Московская область, с. Балашиха, мкр. 1 Мах, д. 253, 20.04.2015 г.					

Нечаевых, Балашихинского отдела
(подпись, наименование должности)

М.П.

О.А. Копылова
(подпись, фамилия)ЗАЯВИТЕЛЬ
НАЧАЛЬНИК
НАЧАЛЬНИК
НАЧАЛЬНИК

КД.2

КДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ 02-мск 2015 г. № МО-15/08-446899

1	Кадастровый номер: 50-09-0080324:770	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				



5 Масштаб 1:300

Условные знаки: —

Полномочный представитель органа
(подпись, наименование должности)

О.А. Козлова
(подпись)

О.А. Козлова
(наименование, фамилия)



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 оценщиков 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. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данное документ, удостоверяющее личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи диплома и профессиональное образование)

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 федеральным
законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



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.





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 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.energogarant.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, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 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 действительным (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 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, имеющее признаки 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 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 действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения исключаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расхода, 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 оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. 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.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела продаж
 Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Л.И.Платонов

МП.
 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, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 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 вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 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, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам пропорцию 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: 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 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 нача-

	лось 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 оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 7.3. Страхователь обязуется возмещать Страховщику расходы на проведение оценки.
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, преимущественную 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.Билиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

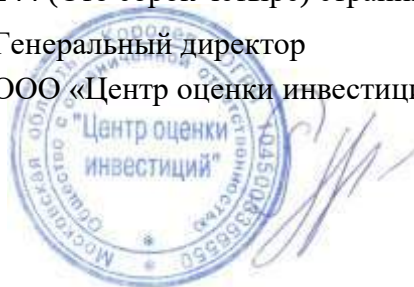


Д.И. Платонов
МП

На основании Доверенности № 02-15/100-20-с от 01.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
144 (Сто сорок четыре) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.