

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-147

от 13 мая 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:	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	13 мая 2021 г.
Дата составления отчета:	13 мая 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости 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»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
1.7. Основные факты и выводы.....	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	11
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	14
2.1. Общие положения	14
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	14
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	15
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	21
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	21
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	22
3.1. Общие положения	22
3.2. Анализ рынка недвижимости	22
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	22
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	30
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	33
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	40
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	51
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	52
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	52
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	54
5.1. Общие положения	54
5.2. Общие понятия оценки	54
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	54
5.4. Выбор подходов и методов оценки	61
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	63
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	63
6.1.1. Общие положения.....	63
6.1.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа.....	63
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	69
6.3. Согласование результатов оценки	69
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	71
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	72
ПРИЛОЖЕНИЯ	

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

«13» мая 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 147 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 населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 24 446 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха кадастровый (или условный) номер: 50:15:0071201:421;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 124 010 +/- 256 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:149331.

Оценка проведена по состоянию на 13 мая 2021 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

625 720 000

**(Шестьсот двадцать пять миллионов семьсот двадцать тысяч)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0071201:421	24 446	36 670 000
2	50:15:0000000:149331	124 010 +/- 256	589 050 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов (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 № 147 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 24 446 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха кадастровый (или условный) номер: 50:15:0071201:421;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 124 010 +/- 256 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:149331.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

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

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. 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 **13 мая 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **13 мая 2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности,

федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

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

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

Применяемые стандарты.

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

активов.

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

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

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

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

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

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Маслова Антонина Викторовна - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом
----------------------------	---

Сведения об оценщике

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 г. (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 (ред. от 27.02.2021г) «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалаттестата продлен до 16.07.2021 г.) Стаж работы оценщиком с 15 сентября 2009 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж
Саморегулируемая организация оценщиков	Маслова Антонина Викторовна НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Маслова Антонина Викторовна Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20, выдан 15.07.2020 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2020 г. по 22.08.2021 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости 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 (объектах) оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) 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 (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 147 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

13 мая 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-147

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 24 446 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха кадастровый (или условный) номер: 50:15:0071201:421;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 124 010 +/- 256 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:149331.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0071201:421	не применяется	36 670 000	не использовался	36 670 000
50:15:0000000:149331	не применяется	589 050 000	не использовался	589 050 000
Итого				625 720 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 50:15:0071201:421	№99/2020/329186783 от 20.05.2020 г.	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым № 50:15:0000000:149331	№99/2020/329189853 от 20.05.2020 г.	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик

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

актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 24 446 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха кадастровый (или условный) номер: 50:15:0071201:421;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 124 010 +/- 256 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Балашихинский район, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0000000:149331.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0071201:421	нет данных
50:15:0000000:149331	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

использования – ВРИ).

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
50:15:0071201:421	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
50:15:0000000:149331	земли населенных пунктов	для жилищного 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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0071201:421	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка)
50:15:0000000:149331	Московская область, Балашихинский район

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

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1 - 4).

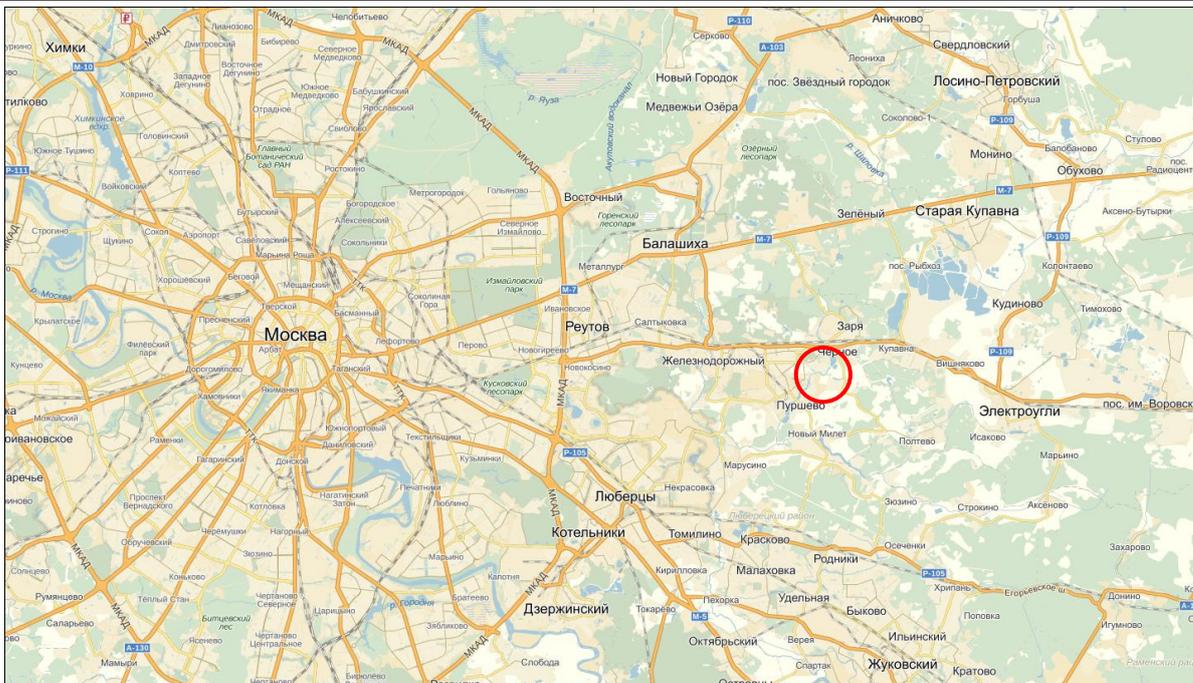


Рис. 1. Местоположение объекта оценки с кад.№ 50:15:0071201:421.

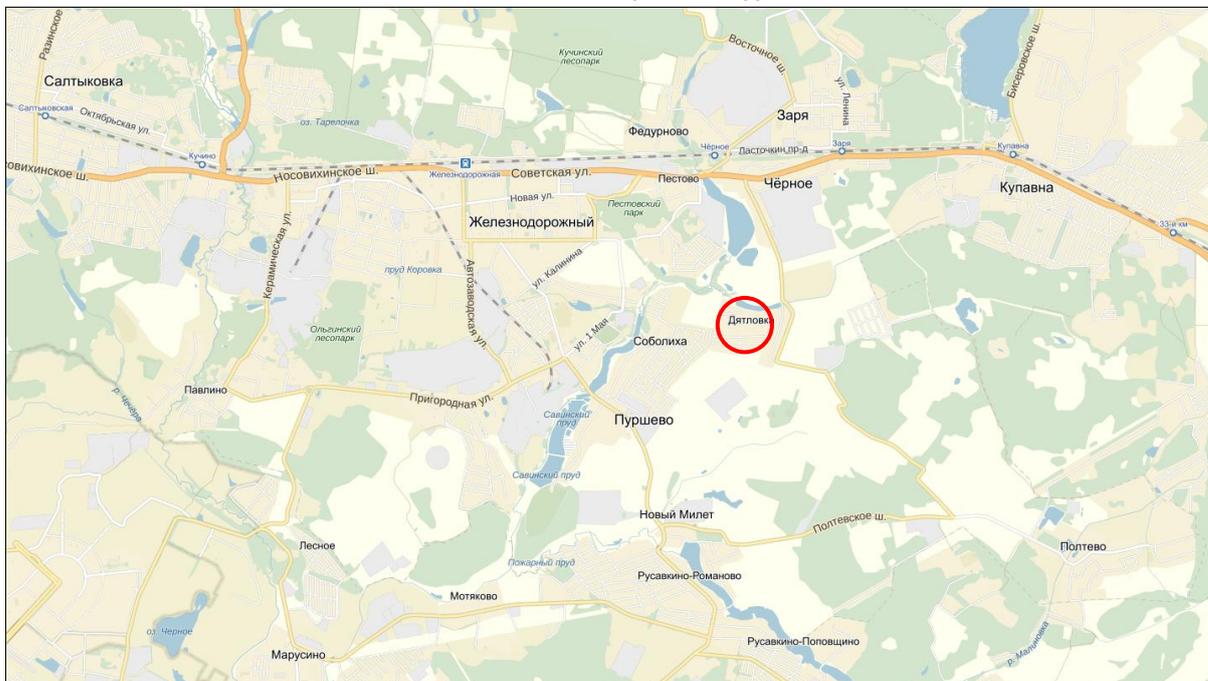


Рис. 2. Местоположение объекта оценки с кад.№ 50:15:0071201:421.

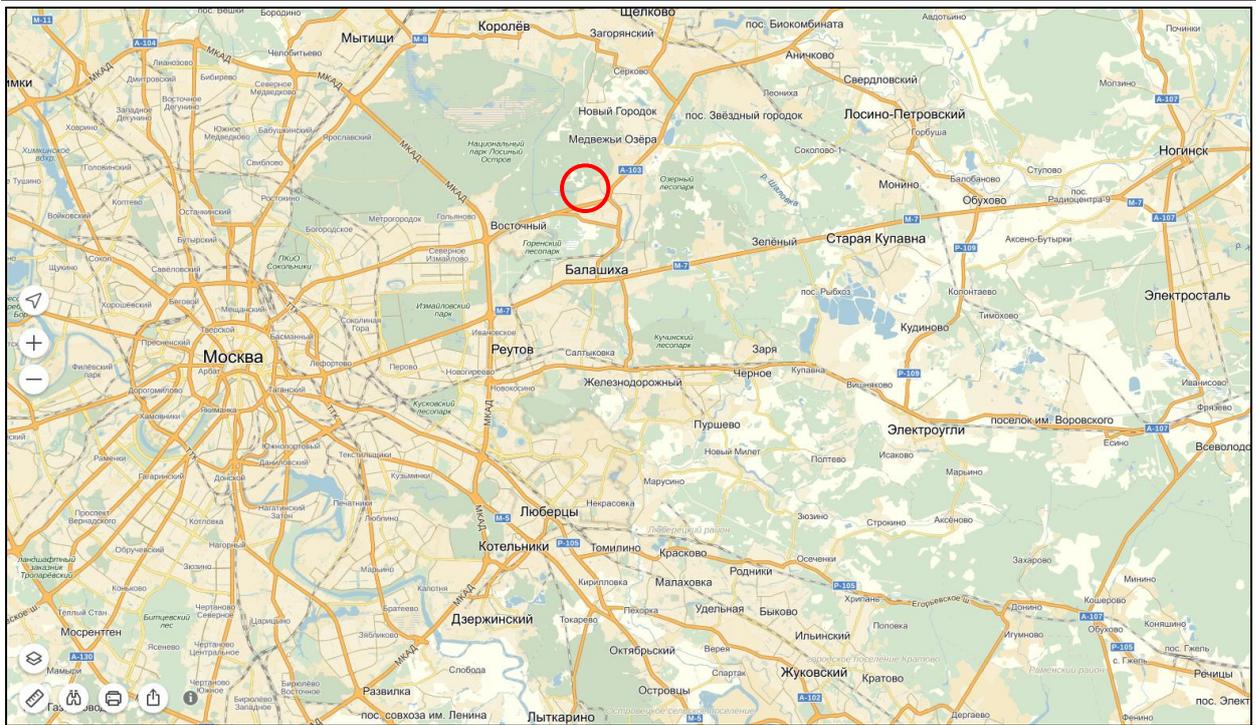


Рис. 3. Местоположение объекта оценки с кад.№ 50:15:000000:149331.

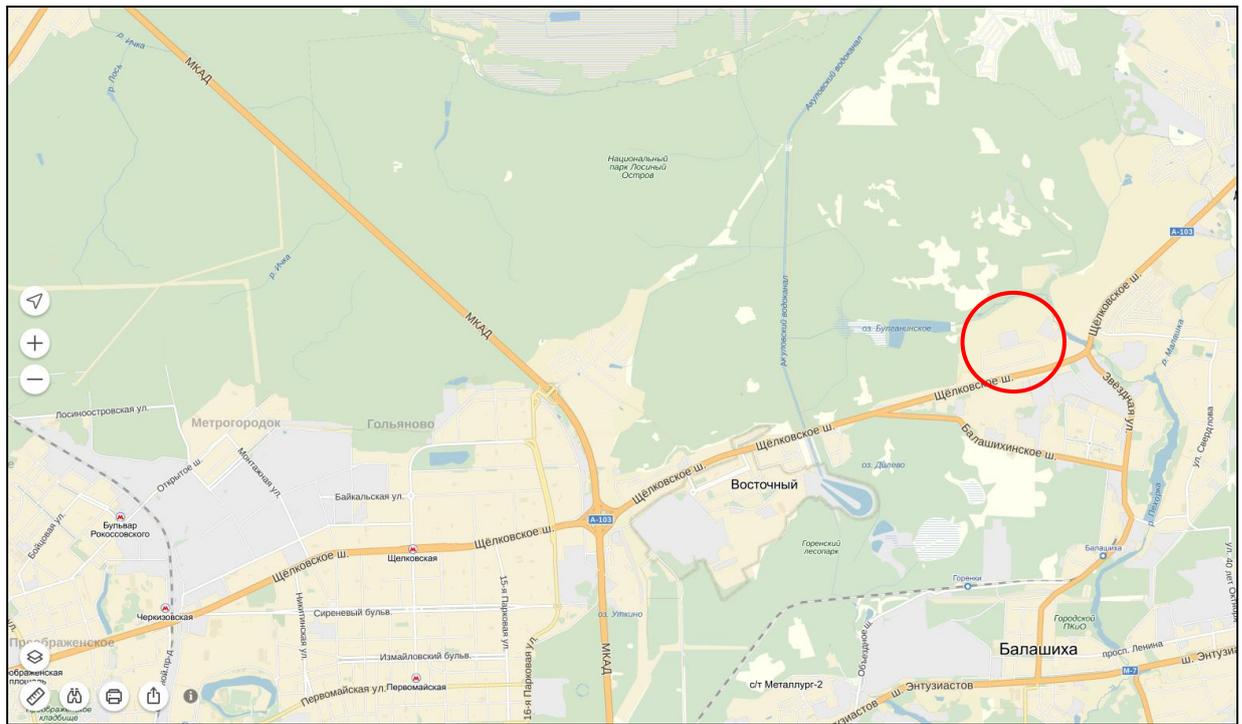


Рис. 4. Местоположение объекта оценки с кад.№ 50:15:000000:149331.

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 зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0071201:421	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе
50:15:0000000:149331	до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому 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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

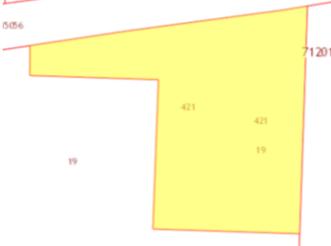
3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и иных характеристик.

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки				
Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0071201:421	24 446	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:15:0000000:149331	124 010 +/- 256	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	

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

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

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки				
Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0071201:421	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:15:0000000:149331	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
50:15:0071201:421	отсутствует
50:15:0000000:149331	отсутствует

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

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

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

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:15:0071201:421	в наличии	нет	нет
50:15:0000000:149331	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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 объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

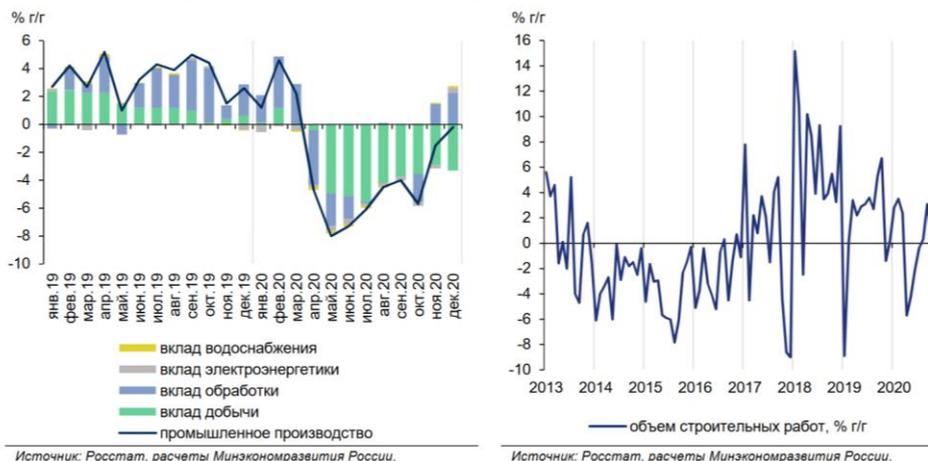
Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре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

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

1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020г.

Экономическая активность.

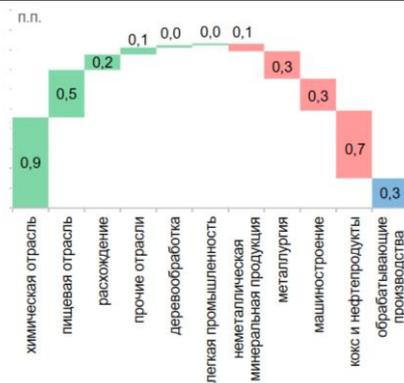
Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

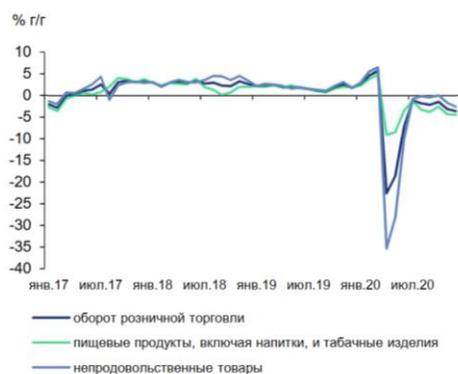
Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%). Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%). Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы. Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки. При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранялись на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).



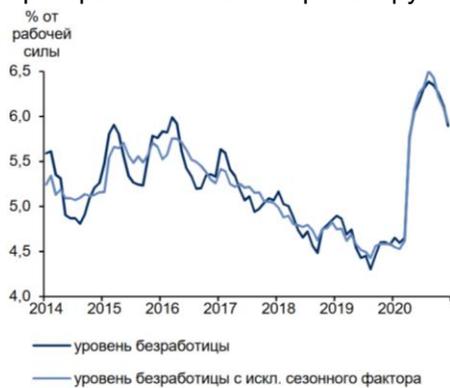
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта). Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

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

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по

сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf210128.pdf>,
<https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

Вывод: Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться и практически вышло на уровень предыдущего года за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства оказались лучше прогнозов. Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года. Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции. Отмечается падение оборота розничной торговли и предприятий общественного питания.

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-апрель 2021 г.

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке и отражаются на уровне установления цен объектов, на объёмах предложения и спроса.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местонахождения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире.

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

1. Россия обладает самой большой территорией с транспортными входами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учётом сложных климатических и транспортных условий

страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, совершенствующиеся по мере развития общественных отношений и развития рынка. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

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

Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительными, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США - снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов. Глобальные проекты развития транспортной системы страны (северного морского пути, трубопроводов, мостов, сети автодорог) и масштабное строительство инженерной инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Вместе с тем, такие успехи России воспринимаются США (ставшими после распада СССР единственным мировым военным-политическим лидером), как стремление подорвать их политическое лидерство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие зависимые страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности,

независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строящегося газопровода «Северный поток - 2», который планировали ввести ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряжённости и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные экономические расходы.

Указанные факты свидетельствуют о том, что, несмотря на мощнейшее политическое и экономическое противодействие со стороны США, Россия успешно отстаивает свою самостоятельность и экономические интересы, защищая свою экономику, хотя несёт при этом дополнительные (антисанкционные и оборонные) расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. В настоящее время в мире появились новые опасные штаммы коронавируса и начинается весенняя волна его распространения. Влияние пандемии сократило спрос на товары и дестабилизирует мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональные претензии, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи ведут к социальной напряжённости по всему миру.

В этих условиях в 2020 году Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведёт повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики.

В то время, когда панические настроения в связи с пандемией охватывают многие страны, включая европейские, российская наука в очередной раз доказала свой самый высокий уровень.

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

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

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

Выводы и перспективы российской экономики.

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

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). С целью ограничения инфляции и роста кредитования БР повысил ключевую ставку с 4,25 до 4,5 % годовых.

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых

центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая общие показатели, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних факторов.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий внешний долг и значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, вполне возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Перспективы рынка недвижимости.

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

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

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

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

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

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

- отложенным в весенний период спросом,

- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,

- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке. Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение

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

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры (новые и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OEAZ1gJW/osn-02-2021.pdf>,

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf>,

2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,

3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.04.2021 года.

3. Анализ тенденций рынка

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

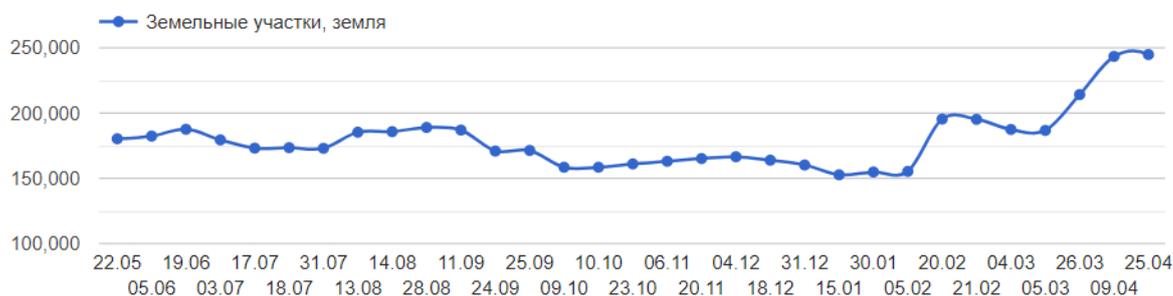
Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением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

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

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

Согласно открытому источнику² аналитики определили стоимость земельных участков в Подмосковье. Цены актуальны на апрель 2021 года. Графические данные по стоимости земельных участков представлены ниже:

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



Согласно анализу имеющихся данных можно сделать выводы о том, что на рынке земельных участков Московской области за период с 18.12.2020 г по 25.04.2021 г прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. С конца 2020 г. наблюдается тенденция к росту.

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

² <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

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

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

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

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

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

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

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

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 10 и табл. 11.

Таблица 10.

Исходные условия локализации объектов анализа для земельного участка с кад.№ 50:15:0071201:421

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства; для жилищного строительства ³
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривались Ярославское, Щелковское, Носовихинское, Горьковское Егорьевское и Новорязанское шоссе Московской области, типовая территориальная зона в пределах региона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	от 15 км от МКАД и далее
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

³ Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения». Объекты анализа с видом разрешенного использования, подразумевающим использование только в коммерческих целях (для размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения) не рассматривались, т.к. такие объекты анализа не подразумевают использование для жилищного строительства.

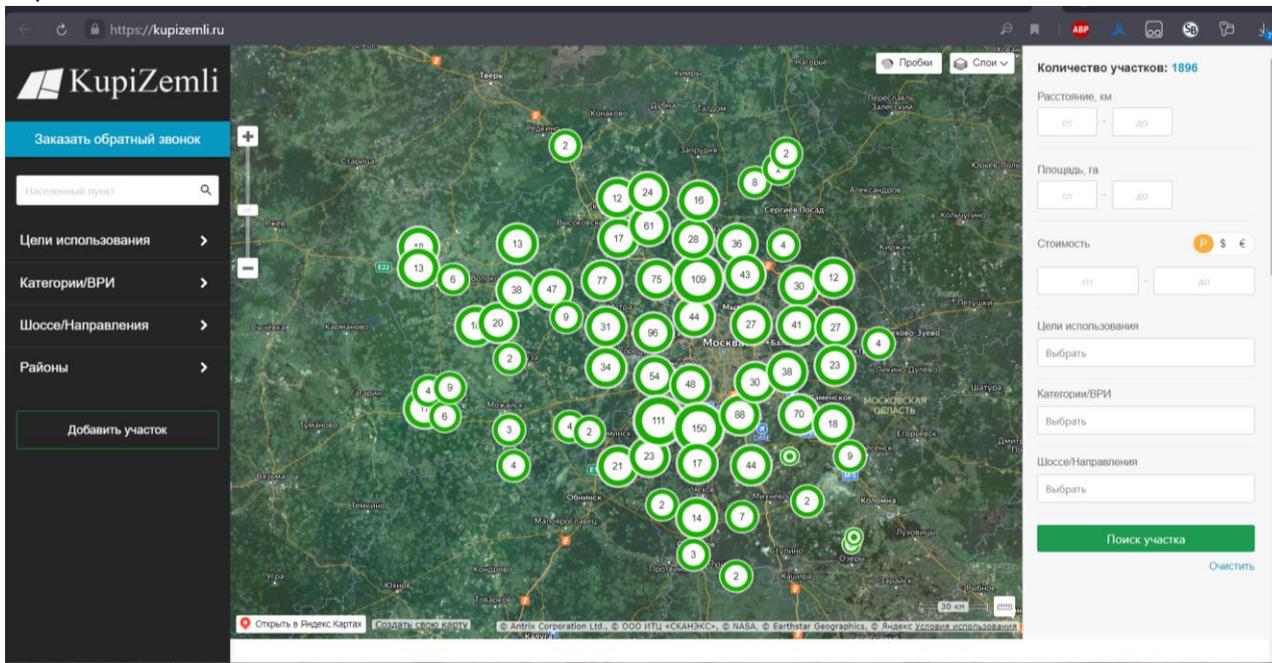
Таблица 11.

Исходные условия локализации объектов анализа для земельного участка с кад.№ 50:15:000000:149331

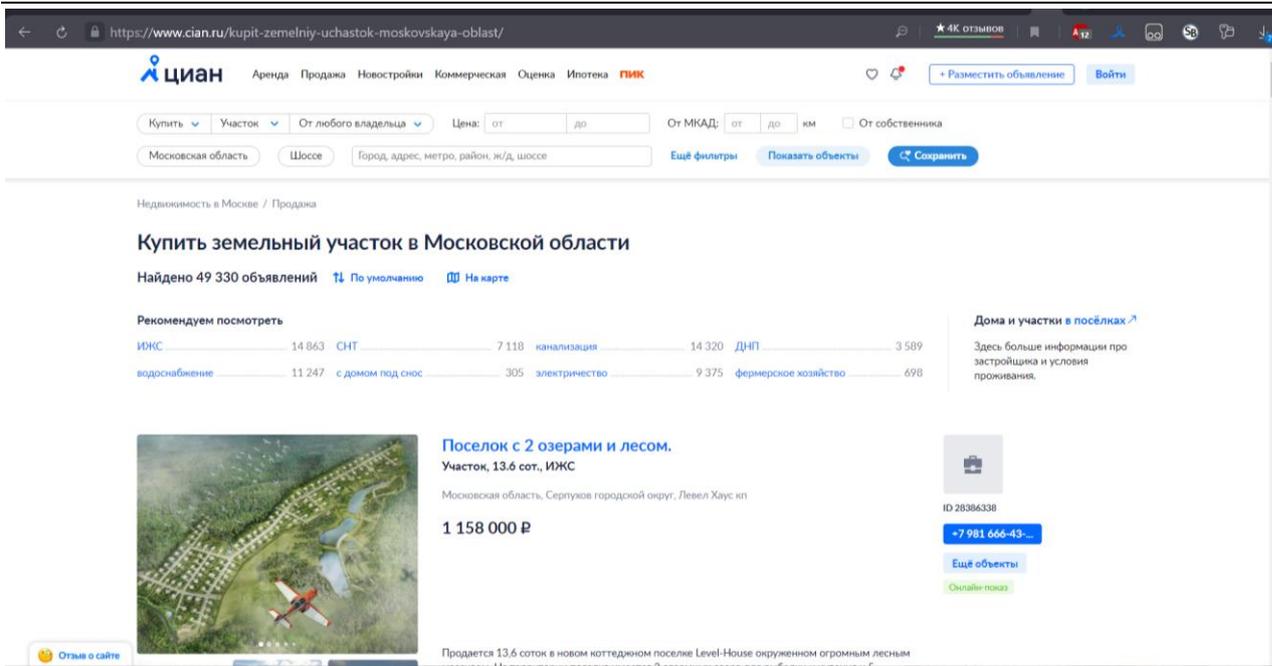
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для жилищного строительства; для индивидуального жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типсовая территориальная зона в пределах региона	рассматривались Осташковское, Ярославское, Щелковское, Носовихинское, Горьковское, Егорьевское, Новорязанское и Каширское шоссе Московской области, типсовая территориальная зона в пределах региона не локализовалась
типсовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 10 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	свободный земельный участок

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки Оценщику доступны 1 896 предложений по продаже земельных участков в Московской области на сайте <https://kupizemli.ru/> и 49 330 предложения на сайте <https://www.cian.ru:>



Источник: <https://kupizemli.ru/>



Источник: <https://www.cian.ru/kupit-zemelnij-uchastok-moskovskaya-oblast/>

В качестве объектов анализа при проведении настоящей оценки были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 10 и табл.11 условиями локализации, при этом, учитывая площади оцениваемых земельных участков, Оценщик отдавал предпочтение предложениям по продаже земельных участков с площадью более 60 соток, используя частично предложения по продаже земельных участков с меньшей площадью с целью отследить влияние фактора площади на удельную стоимость оцениваемых земельных участков (среди участков с площадью менее 60 соток подбирались предложения, сопоставимые с уже использованными по удалённости от МКАД предложениями по продаже земельных участков с площадью более 60 соток). В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 2 настоящего Отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:421 представлено в табл. 12 – табл. 19. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 12.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 2	земли населенных пунктов	для малоэтажного жилищного строительства
Объект 3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 4	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 5	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 7	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства, для малоэтажного жилищного строительства
Объект 13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
Объект 15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Выбор объекта анализа № 2 с видом разрешенного использования под малоэтажное жилищное строительство (МЖС), обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, разрешенное использование земельных участков для индивидуального жилищного строительства (2.1) и для малоэтажного жилищного строительства (2.1.1) наиболее схожи относительно прочих видов разрешенного использования.

Таблица 13.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ногинский район, с. Боково
Объект 2	Московская область, Ногинский район, г. Электроугли, мкр. Светлый
Объект 3	Московская область, Раменский район, с. Строкино, ул.Школьная
Объект 4	Московская область, Раменский район, д. Старково
Объект 5	Московская область, Балашихинский район, д. Дятловка
Объект 6	Московская область, Ногинский район, д. Пешково
Объект 7	Московская область, Пушкинский район, д. Яшкино
Объект 8	Московская область, Павлово-Посадский район, д. Назарьево
Объект 9	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Смена
Объект 10	Московская область, Ногинский район, д. Молзино
Объект 11	Московская область, Ногинский район, п. Колышкино Болото
Объект 12	Московская область, Раменский район, с/пос Софьинское, п. Раменской агрохимстанции
Объект 13	Московская область, г.Щёлково
Объект 14	Московская область, Раменский городской округ, Островецкое с/пос
Объект 15	Московская область, Раменский городской округ, с/пос Вялковское, д. Аксеново, ул. Школьная

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Характеристики местоположения объектов анализа

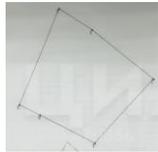
Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	в пределах от 31 км до 50 км от МКАД	не определялась	Щёлковское ш., 36 км от МКАД
Объект 2	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 20 км от МКАД
Объект 3	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш., 30 км от МКАД
Объект 4	в пределах от 31 км до 50 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш., 45 км от МКАД
Объект 5	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 16 км от МКАД
Объект 6	в пределах от 31 км до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 38 км от МКАД
Объект 7	в пределах от 31 км до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 32 км от МКАД
Объект 8	более 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 65 км от МКАД
Объект 9	более 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 60 км от МКАД
Объект 10	в пределах от 31 км до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 37 км от МКАД
Объект 11	в пределах от 31 км до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 45 км от МКАД
Объект 12	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 27 км от МКАД
Объект 13	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась	Щёлковское ш., 19 км от МКАД
Объект 14	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 19 км от МКАД

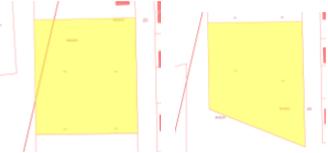
Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 15	в пределах от 16 км до 30 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш., 25 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	1 012 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 2	780 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 3	1 500	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 4	10 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	н/д
Объект 5	4 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	квадратная форма
Объект 6	430 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 7	150 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 8	839 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 9	101 913	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 10	55 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 11	85 147	коммуникации по границе (нет)	н/д	

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 12	344 163	коммуникации по границе (нет)	н/д	н/д
Объект 13	165 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 14	377 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 15	2 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

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

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

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источники: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 219 188 000	1 205
Объект 2	480 000 000	615
Объект 3	2 500 000	1 667
Объект 4	8 000 000	800
Объект 5	8 000 000	2 000
Объект 6	862 000 000	2 005
Объект 7	150 000 000	1 000
Объект 8	251 700 000	300
Объект 9	40 000 000	392
Объект 10	27 500 000	500
Объект 11	36 000 000	423
Объект 12	115 000 000	334
Объект 13	400 000 000	2 424

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 14	678 600 000	1 800
Объект 15	3 100 000	1 550
	мин	300
	макс	2 424
	среднее	1 134
	медиана	1 000
	стандартное отклонение	721

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 19, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:421, находится в интервале от 300 руб./кв. м до 2 424 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

Описание объектов анализа для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:149331 представлено в табл. 20 – табл. 27. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 20.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 4	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 5	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 6	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 7	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 8	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 9	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 10	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 11	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 12	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 13	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 14	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство
Объект 15	земли населенных пунктов	индивидуальное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ Оценка

Выбор объектов анализа с видом разрешенного использования под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, разрешенное использование земельных участков для индивидуального жилищного строительства (2.1) и для малоэтажного жилищного строительства (2.1.1) наиболее схожи относительно прочих видов разрешенного использования.

Таблица 21.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Люберецкий район, рядом с Томилино
Объект 2	Московская область, Люберецкий район, рядом с Томилино
Объект 3	Московская область, Балашиха, мкр. Кучино, ул. Магистральная
Объект 4	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Разинское ш., 10
Объект 5	Московская область, Мытищинский район, рядом с Челобитьево
Объект 6	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Угловая ул., 20
Объект 7	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Трудкоопстрой квартал
Объект 8	Московская область, Балашиха, мкр. Кучино, пер. Изумрудный

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 9	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Демократическая
Объект 10	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесные Поляны, 115А
Объект 11	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Профсоюзная ул.
Объект 12	Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, ул. 1-я Железнодорожная
Объект 13	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Носовихинское ш.
Объект 14	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Усадебная ул.
Объект 15	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Коллективная ул.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

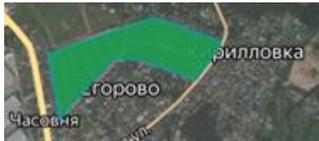
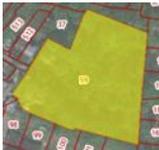
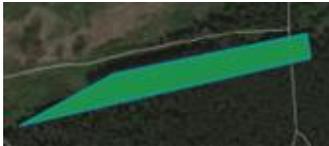
Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 10 км от МКАД
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 6 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 9 км от МКАД
Объект 4	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 12 км от МКАД
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	Осташковское ш., 1 км от МКАД
Объект 6	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 6 км от МКАД
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 8 км от МКАД
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 10 км от МКАД
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 7 км от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 9 км от МКАД
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 6 км от МКАД
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 5 км от МКАД
Объект 13	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 3 км от МКАД
Объект 14	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 7 км от МКАД
Объект 15	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 8 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	360 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 2	175 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 3	1 400	коммуникации по границе (нет)	н/д	нет данных
Объект 4	10 630	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 5	21 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 6	750	коммуникации по границе (нет)	н/д	нет данных

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 7	9 691	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 8	2 372	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 9	500	коммуникации по границе (нет)	н/д	прямоугольная форма
Объект 10	1 750	коммуникации по границе (нет)	н/д	нет данных
Объект 11	1 800	коммуникации по границе (нет)	н/д	нет данных
Объект 12	900	коммуникации по границе (нет)	н/д	
Объект 13	700	коммуникации по границе (нет)	н/д	правильная форма
Объект 14	1 200	коммуникации по границе (нет)	н/д	нет данных
Объект 15	400	коммуникации по границе (нет)	н/д	прямоугольная форма

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 25.

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 26.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 27.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 100 000 000	3 056
Объект 2	750 000 000	4 286
Объект 3	13 400 000	9 571
Объект 4	126 033 409	11 856

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 5	210 000 000	10 000
Объект 6	6 375 000	8 500
Объект 7	100 000 000	10 319
Объект 8	16 600 000	6 998
Объект 9	4 250 000	8 500
Объект 10	14 000 000	8 000
Объект 11	19 000 000	10 556
Объект 12	6 300 000	7 000
Объект 13	8 000 000	11 429
Объект 14	9 500 000	7 917
Объект 15	4 199 000	10 498
	мин	3 056
	макс	11 856
	среднее	8 566
	медиана	8 500
	стандартное отклонение	2 496

Примечание: В объявлении цена предложения указана 27 500 руб. В результате телефонного интервьюирования установлено, что цена предложения составляет 27 500 000 руб.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 27, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:149331, находится в интервале от 3 056 руб./кв. м до 11 856 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как низкая или ниже средней. При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация

сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 28).

Таблица 28.

Градации 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.:

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

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. 29 и табл.30.

Таблица 29.

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)
для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:421**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	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 индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства; для жилищного строительства	Отличия не существенные, корректировка не требуется	В целом 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, г. Балашиха (в районе д. Дятловка)	представлен в табл. 13	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору

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 региона	от 16 до 30 км от МКАД	«в пределах от 15 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «в пределах от 51 км от МКАД и далее»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	«удаление от МКАД». Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». 1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- 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	17	от 16 до 65	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	24 446	от 1 500 до 1 012 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	коммуникации по границе (нет)	коммуникации по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в табл. 15	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики:					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора 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	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния

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
связанного с недвижимостью			требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Анализ данных, представленных в табл. 29 показывает, что при проведении оценки рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:421 необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 15 оферт. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Таблица 30.

**Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)
для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:149331**

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	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
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства; для жилищного строительства	Отличия не существенные, корректировка не требуется	В целом 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, Балашихинский район	представлен в табл. 21	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах региона	до 15 км от МКАД	«до 15 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- 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	7	от 1 до 12	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	124 010	от 400 до 360 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	коммуникации по границе (нет)	коммуникации по границе (нет)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в табл. 23	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	сопоставимых объектов невозможно Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	требуется. 1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 30 показывает, что при проведении оценки рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:15:000000:149331 необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в

качестве объектов анализа были отобраны 15 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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 для ИЖС и МЖС, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,87	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,79	0,78
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,90	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,81	0,80

Источник. 1. Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.67..

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.

По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-8% (6%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	10-12% (11%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

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.

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 для ИЖС по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 33.

Таблица 33.
Данные об отношении цен земельных участков под жилую застройку по районам региона по отношению к областному центру

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

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

Данные об отношении цен земельных участков для ИЖС по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 34.

Таблица 34.
Данные об отношении цен земельных участков под жилую застройку по районам города по отношению к самому дорогому району

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик 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. 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 для ИЖС представлены в табл. 35.

Таблица 35.

**Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков
под ИЖС, усредненные данные по России**

Данные по земельным участкам под ИЖС					
Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
1 500 – 3 000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
3 000 – 6 000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
6 000 – 10 000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>10 000	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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 97.

Наличие коммуникаций

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

2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 36 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах. Данный расчет проведен с **учетом данных исследования, проведенного составителями Справочника, а также данных прочих исследований, приведенных в открытых источниках.**

Таблица 36.

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

Объект оценки	Объект – аналог							
	отсутствуют	Э	Г	остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Э, остальное (В, К, Т, Комм)	Г, остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)
Земельные участки под ИЖС								
отсутствуют	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%
Земельные участки под МЖС								
отсутствуют	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%
остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
Э, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%
Г, остальное (В, К, Т, Комм)	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%
Э, Г, остальное (В, К, Т, Комм)	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 155-154.

Категория земель.

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

Вид разрешенного использования (ВРИ).

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

Рельеф объекта

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

Форма объекта

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение

Для земельных участков под ИЖС

Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	1,20	1,23	1,22
---	------	------	------

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Наименование коэффициента	Значение	
	Доверительный интервал	Среднее значение
Для земельных участков под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), к удельной цене аналогичного участка, расположенного на удалении от них	0,73	0,76

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют на цены опосредованно (практически отсутствует прямая зависимость, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
2. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
3. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «выше средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 2 месяцев и более.
4. На рынке земельных участков Московской области прослеживается тенденция как роста так и падения средней стоимости. С конца 2020 г. наблюдается тенденция к росту стоимости.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «индивидуальное жилищное строительство» и «жилищное строительство».

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

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **индивидуальное жилищное строительство и размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения для земельного участка с кад.№ 50:15:0071201:421 и жилищное строительство для земельного участка с кад.№ 50:15:0000000:149331**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «индивидуальное жилищное строительство и размещение объектов делового, общественного и коммерческого назначения» для земельного участка с кад.№ 50:15:0071201:421 и «жилищное строительство» для земельного участка с кад.№ 50:15:0000000:149331, будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения для земельного участка с кад.№ 50:15:0071201:421 и жилищного строительства для земельного участка с кад.№ 50:15:0000000:149331, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения и жилищного строительства соответственно. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 39.

Таблица 39.
Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительством и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения для земельного участка с кад.№ 50:15:0071201:421 и жилищным строительством для земельного участка с кад.№ 50:15:0000000:149331	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительством и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения для земельного участка с кад.№ 50:15:0071201:421 и жилищным строительством для земельного участка с кад.№ 50:15:0000000:149331
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения для земельного участка с кад.№ 50:15:0071201:421 и жилищного строительства для земельного участка с кад.№ 50:15:0000000:149331).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с единичными 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 поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 40.

Таблица 40.

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 (рыночного) подхода используются метод регрессионного анализа и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных объекту (объектам) оценки, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Проведенный анализ влияния изменения основных ценообразующих факторов на изменение удельной	Метод использовать целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	<p>цены показывает, что отмечается существенная корреляционная связь между указанными факторами. Данное обстоятельство создает предпосылки для формирования модели ценообразования.</p> <p>Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод регрессионного анализа.</p>		
Метод корректировок	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода корректировок.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод регрессионного анализа, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать нецелесообразно	
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 нецелесообразно	
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 нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать нецелесообразно	

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод регрессионного анализа и качественные методы оценки (метод экспертных оценок).

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 (рыночный) 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 (рыночного) 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 (рыночным) подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом регрессионного анализа

Как отмечалось ранее, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки, используется сравнительный подход в рамках, которого применяются метод регрессионного анализа.

Определение стоимости объекта (объектов) методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор указанных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению Оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель

прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

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

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

Объём доступного Оценщику количества предложений по продаже земельных участков и правила отбора объектов анализа представлен в разделе 3.2.2 настоящего Отчёта.

В результате проведенного Оценщиком анализа информации, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа как наиболее схожие с объектом (объектами) оценки по указанным характеристикам.

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

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

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 10 и табл.11 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

$S_{з\ y}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

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

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

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия 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, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма 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, а именно: наличие подъездных дорог, наличие факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

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

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая территориальная зона в пределах области, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД. Такая характеристика местоположения, как типовая территориальная зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

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

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

Формирование модели ценообразования

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже —, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

По данным Справочника 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. 41.

Таблица 41.

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	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-8% (6%)	10-12% (11%)	6-8% (7%)	9-12% (10,5%)	6-8% (7%)	10-14% (12%)	10-12% (11%)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

Учитывая характеристики оцениваемых земельных участков, поправка на уторговывание принята на среднем уровне 11% для земельного участка площадью 124 010 кв.м. и на минимальном уровне 10% для земельного участка площадью 24 446 кв.м., учитывая более высокую ликвидность участков с меньшей площадью.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования моделей ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 42 и табл. 43.

Таблица 42.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:421, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Скидка, %	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	1 219 188 000	1 205	-10	1 085	36	1 012 000
Объект 2	480 000 000	615	-10	554	20	780 000
Объект 3	2 500 000	1 667	-10	1 500	30	1 500
Объект 4	8 000 000	800	-10	720	45	10 000
Объект 5	8 000 000	2 000	-10	1 800	16	4 000
Объект 6	862 000 000	2 005	-10	1 805	38	430 000
Объект 7	150 000 000	1 000	-10	900	32	150 000
Объект 8	251 700 000	300	-10	270	65	839 000
Объект 9	40 000 000	392	-10	353	60	101 913
Объект 10	27 500 000	500	-10	450	37	55 000
Объект 11	36 000 000	423	-10	381	45	85 147
Объект 12	115 000 000	334	-10	301	27	344 163
Объект 13	400 000 000	2 424	-10	2 182	19	165 000
Объект 14	678 600 000	1 800	-10	1 620	19	377 000
Объект 15	3 100 000	1 550	-10	1 395	25	2 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Таблица 43.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования для земельного участка с кадастровым номером №50:15:0000000:149331, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Скидка, %	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	1 100 000 000	3 056	-11	2 720	10	360 000
Объект 2	750 000 000	4 286	-11	3 815	6	175 000
Объект 3	13 400 000	9 571	-11	8 518	9	1 400
Объект 4	126 033 409	11 856	-11	10 552	12	10 630
Объект 5	210 000 000	10 000	-11	8 900	1	21 000
Объект 6	6 375 000	8 500	-11	7 565	6	750
Объект 7	100 000 000	10 319	-11	9 184	8	9 691

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Скидка, %	Удельная цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 8	16 600 000	6 998	-11	6 228	10	2 372
Объект 9	4 250 000	8 500	-11	7 565	7	500
Объект 10	14 000 000	8 000	-11	7 120	9	1 750
Объект 11	19 000 000	10 556	-11	9 395	6	1 800
Объект 12	6 300 000	7 000	-11	6 230	5	900
Объект 13	8 000 000	11 429	-11	10 172	3	700
Объект 14	9 500 000	7 917	-11	7 046	7	1 200
Объект 15	4 199 000	10 498	-11	9 343	8	400

Источник: 1. Расчеты Оценщика

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициенты корреляции	
	кад.№ 50:15:0071201:421	кад.№ 50:15:0000000:149331
Удаление от МКАД	-0,62	-0,15
Площадь	-0,19	-0,76

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что основными характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, являются:

- удаление от МКАД;
- площадь.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 45 и табл. 46.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, удельные показатели площади и цены объектов-аналогов были представлено в логарифмическом масштабе. Оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемым.

Таблица 45.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемому участку с кад.№ 50:15:0071201:421

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м
Объект 1	36	1 012 000	13,8274	1 085	6,9893
Объект 2	20	780 000	13,5670	554	6,3172
Объект 3	30	1 500	7,3132	1 500	7,3132
Объект 4	45	10 000	9,2103	720	6,5793
Объект 5	16	4 000	8,2940	1 800	7,4955
Объект 6	38	430 000	12,9715	1 805	7,4983
Объект 7	32	150 000	11,9184	900	6,8024
Объект 8	65	839 000	13,6400	270	5,5984
Объект 9	60	101 913	11,5319	353	5,8665
Объект 10	37	55 000	10,9151	450	6,1092
Объект 11	45	85 147	11,3521	381	5,9428
Объект 12	27	344 163	12,7489	301	5,7071

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м
Объект 13	19	165 000	12,0137	2 182	7,6880
Объект 14	19	377 000	12,8400	1 620	7,3902
Объект 15	25	2 000	7,6009	1 395	7,2406

Источник: 1. Анализ Оценка.

Таблица 46.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемому участку с кад.№ 50:15:0000000:149331

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены, руб./кв. м
Объект 1	10	360 000	12,7939	2 720	7,9084
Объект 2	6	175 000	12,0725	3 815	8,2467
Объект 3	9	1 400	7,2442	8 518	9,0499
Объект 4	12	10 630	9,2714	10 552	9,2641
Объект 5	1	21 000	9,9523	8 900	9,0938
Объект 6	6	750	6,6201	7 565	8,9313
Объект 7	8	9 691	9,1790	9 184	9,1252
Объект 8	10	2 372	7,7715	6 228	8,7368
Объект 9	7	500	6,2146	7 565	8,9313
Объект 10	9	1 750	7,4674	7 120	8,8707
Объект 11	6	1 800	7,4955	9 395	9,1479
Объект 12	5	900	6,8024	6 230	8,7371
Объект 13	3	700	6,5511	10 172	9,2274
Объект 14	7	1 200	7,0901	7 046	8,8602
Объект 15	8	400	5,9915	9 343	9,1424

Источник: 1. Анализ Оценка.

На основе полученных массивов данных были сформированы экспоненциальные модели с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данных моделей представлены на рис. 5 и рис. 6.

Вывод итогов						
Регрессионная статистика						
Множественный R	0,68508471					
R-квадрат	0,46934106					
Нормированный R-квадрат	0,380897903					
Стандартная ошибка	0,574461868					
Наблюдения	15					
Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F	Значимость F	
Регрессия	2	3,502488536	1,751244268	5,306697283	0,022330215	
Остаток	12	3,960077257	0,330006438			
Итого	14	7,462565793				
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-значение	Нижние 95%	Верхние 95%
Y-пересечение	8,52829	0,82511	10,33593	0,00000	6,73053	10,32606
Удаление от МКАД, км	-0,03030	0,01067	-2,84042	0,01489	-0,05354	-0,00706
Логарифм площади	-0,06959	0,07099	-0,98022	0,34633	-0,22427	0,08509

Рис. 5. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия» при оценке стоимости земельного участка с кад.№ 50:15:0071201:421

Вывод итогов						
Регрессионная статистика						
Множественный R	0,679441923					
R-квадрат	0,461641327					
Нормированный R-квадрат	0,371914881					
Стандартная ошибка	0,294630611					
Наблюдения	15					
Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F	Значимость F	
Регрессия	2	0,893243664	0,446621832	5,144986231	0,02434615	
Остаток	12	1,04168636	0,086807197			
Итого	14	1,934930024				
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-значение	Нижние 95%	Верхние 95%
Y-пересечение	9,93930	0,35644	27,88531	0,00000	9,16270	10,71591
Удаление от МКАД, км	-0,01277	0,02811	-0,45444	0,65762	-0,07401	0,04847
Логарифм площади	-0,11794	0,03816	-3,09046	0,00935	-0,20109	-0,03479

Рис. 6. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия» при оценке стоимости земельного участка с кад.№ 50:15:0000000:149331

Таким образом, для определения стоимости следует использовать модели следующего вида:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:421:

$$C_{уд.} = EXP(8,52829 - 0,03030 * R - 0,06959 * S),$$

- для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:149331:

$$C_{уд.} = EXP(9,93930 - 0,01277 * R - 0,11794 * S),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км.

S – площадь, кв.м.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объекта от МКАД:

17 км для участка с кадастровым номером 50:15:0071201:421;

7 км для участка с кадастровым номером 50:15:0000000:149331.

Результаты расчета стоимости объекта (объектов) с учетом округлений представлены в табл. 47, при этом итоговая 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, кв. м; $C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Таблица 47.

Результаты расчета стоимости объектов оценки с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км.	Удельная стоимость, руб./кв. м	Площадь, кв. м	Стоимость, руб., округленно
1	50:15:0071201:421	17	1 500	24 446	36 670 000
2	50:15:0000000:149331	7	4 750	124 010 +/- 256	589 050 000
Итого					625 720 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости,

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

625 720 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	50:15:0071201:421	24 446	36 670 000
2	50:15:0000000:149331	124 010 +/- 256	589 050 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов (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:

625 720 000

(Шестьсот двадцать пять миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0071201:421	24 446	36 670 000
2	50:15:0000000:149331	124 010 +/- 256	589 050 000

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

Оценщик

А.В. Маслова

Генеральный директор



Р.С. Луценко

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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
4. Исследования, представленные в Сборнике расчетных корректировок СРК-2020 под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

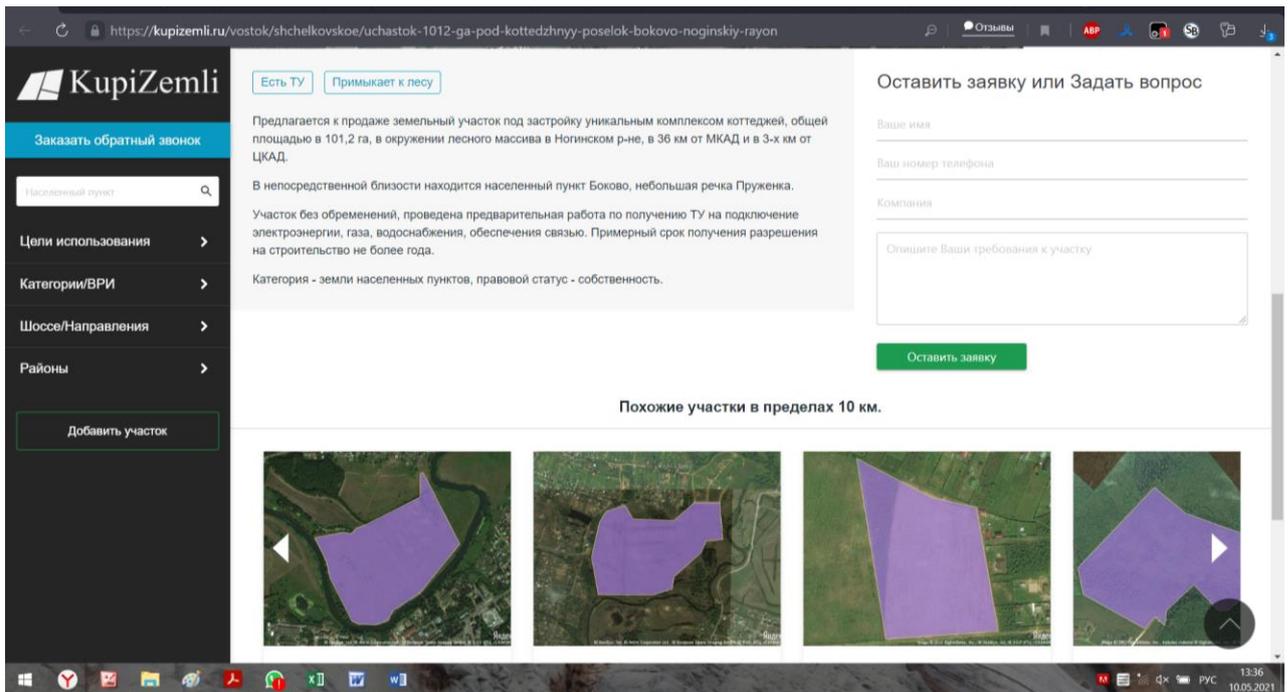
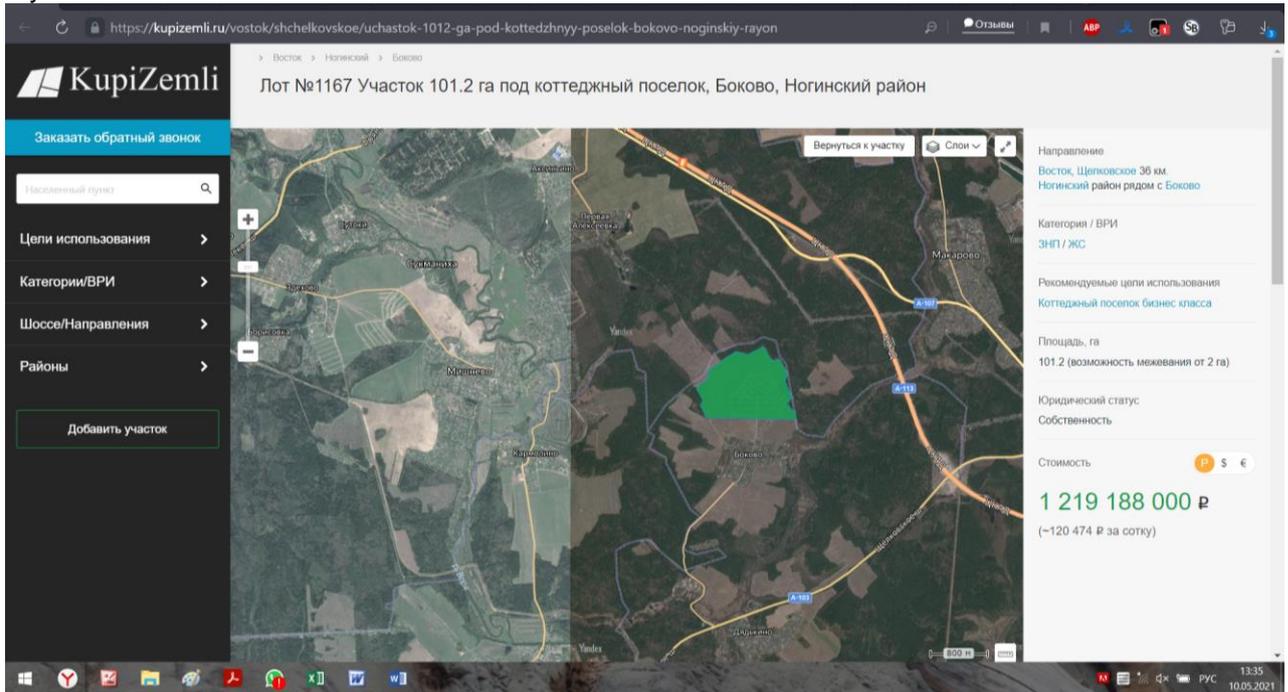
3. Методическая литература

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

Аналоги для земельного участка с кадастровым номером 50:15:0071201:421 (удалённость от 15 км от МКАД и далее):

1. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>



2. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-780-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrougli-noginskiy>

Лот №4144 Участок 78.0 га под жилищное строительство, Электроугли, Ногинский район

Направление: Восток, Носовихинское 20 км, Ногинский район рядом с Электроугли

Категория / ВРИ: ЗНП / МЖС

Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство малоэтажное, Поселок таунхаусов, Коттеджный поселок эконом класса

Площадь, га: 78

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 16 0701020 30, 50 16 0701020 19, 50 16 0701020 16, 50 16 0701020 14, 50 16 0701020 13, 50 16 0701020 17

Стоимость: **480 000 000 Р**
(~61 539 Р за сотку)

Лесной участок | Примыкает к лесу | Участок под МЖС

Предлагается к продаже земельный массив, общей площадью 78 га, расположенный на территории микрорайона Светлый г. Электроугли Московской области. Расстояние до МКАД составляет 23 км по Носовихинскому шоссе. Состоит из шести смежных участков, покрытых лесным массивом, коммуникации проходят по границе. С севера и юга ограничен лесным массивом, на западе примыкает к индивидуальной жилой застройке, на востоке к д. Исаково. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - Для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства

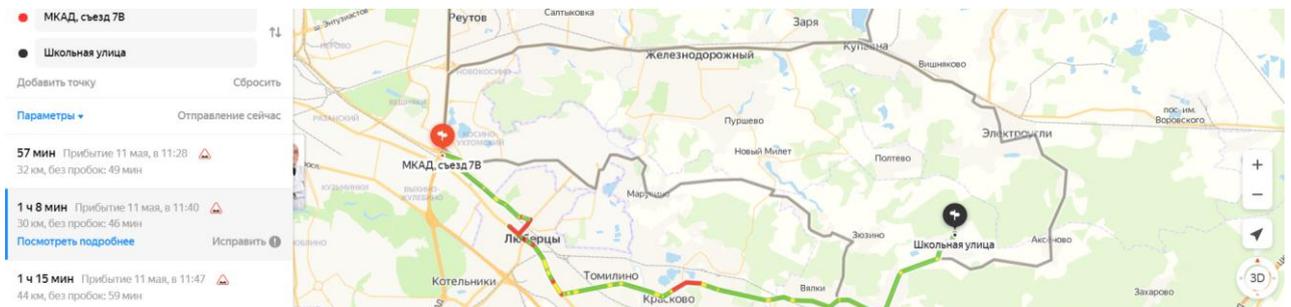
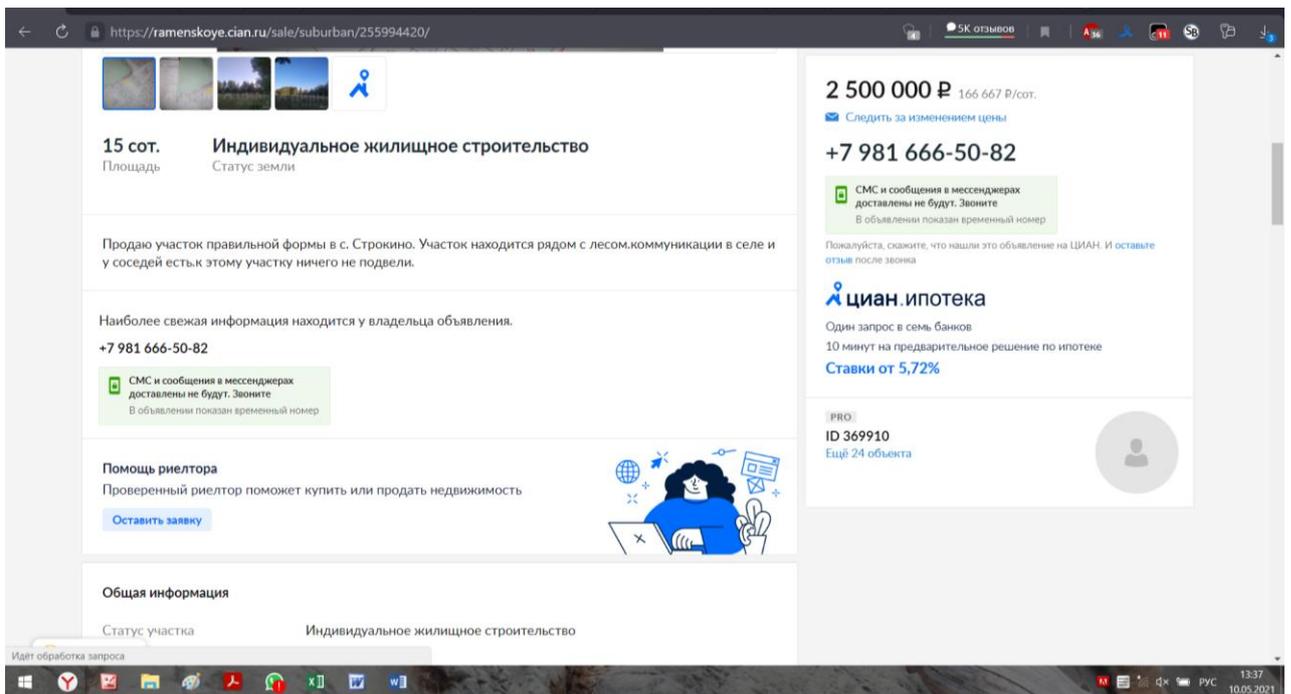
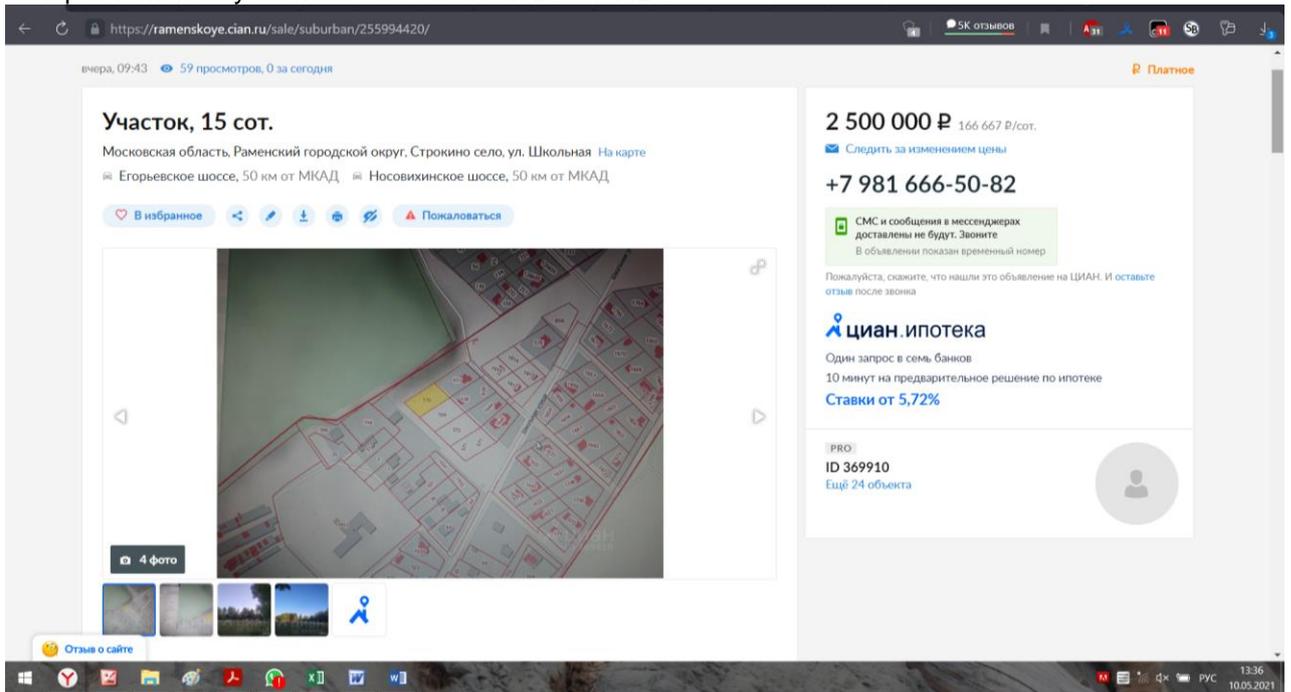
Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____
Ваш номер телефона: _____
Компания: _____
Опишите ваши требования к участку: _____

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

3. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/255994420/>



4. https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_izhs_u_reki_1_ga_p_gzhelka/

О компании Услуги Контакты ★ Мои варианты 0

ИН Инвест-Недвижимость Продажа ▾ Аренда ▾ Купим Оставить заявку 8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Земли под малоэтажное и коттеджное строительство > Московская область > Раменский район

Участок под ИЖС у реки 1 Га, п. Гжелка

8 000 000 RUB

80 000 RUB за сотку
лот 35277

Местоположение
деревня Старково, Раменский район,
Московская область
Шоссе: Егорьевское шоссе
От МКАД: 45 км
Ж/д станция: Совхоз
Площадь
Участка: 1 га
Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Фото Карта



Заявка на просмотр лот 35277

Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "Участок под ИЖС у реки 1 Га, п. Гжелка", лот 35277

Введите цифры с картинки: 

*Заполняя данную форму на сайте, Вы даете свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ №152-ФЗ "О персональных данных"

Отправьте нам сообщение jivo

13:37 10.05.2021

О компании Услуги Контакты ★ Мои варианты 0

ИН Инвест-Недвижимость Продажа ▾ Аренда ▾ Купим Оставить заявку 8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Участок

Площадь: 1 га	Вид права: Собственность	Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Характеристики: Примыкает к лесу	Категория земли: Земли населенных пунктов	

Коммуникации
Электричество: По границе

Описание
Продажа участка под ИЖС в Раменском районе, около деревни Старково. Река Гжелка - 500 метров. По границе лес. Хорошая транспортная доступность: жд станция Совхоз - 3,5 км. Автобусная остановка - 300 метров. Асфальт до участка. Электричество по границе. Есть возможность увеличения участка на 4.2 Га.
Стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

Печать Поделиться Пожаловаться

Оставить заявку на подбор объекта >

Отправьте нам сообщение jivo

13:37 10.05.2021

5. <https://www.cian.ru/sale/suburban/241709764/>

8 мая, 17:40 774 просмотра, 0 за сегодня

Участок, 40 сот.

Московская область, Балашиха городской округ, Дятловка деревня, ул. Привольная, 79 На карте
Носовихинское шоссе, 17 км от МКАД

В избранное

5 фото

40 сот. Площадь
Индивидуальное жилищное строительство Статус земли

8 000 000 Р 200 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 495 777-88-84

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ИРО
МИЗЛЬ
На рынке с 1990 года
Еще 2124 объекта

МИЗЛЬ Офис на Алексеевской
3.3 ★★★★★ 18 отзывов

Фотографии (5) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Участок, 40 сот.

Арт. 3809162 Продается участок 40 соток, Московская область, Балашихинский район, д.Дятловка, 17 км от МКАД по Новосовихинскому шоссе, можно по Горьковскому или Егорьевскому, в 2 км ж.д.станция "Черное", до деревни есть автобусное сообщение, до участка асфальтовый подъезд. Категория земли - земли поселений, под ИЖС. Свет и газ по границе участка. Лес в 800 метрах от участка, река в 150 метрах. Рядом вся инфраструктура города Железнодорожный. Вокруг достойная застройка. Участок можно разделить.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 495 777-88-84
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость
Оставить заявку

Общая информация

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	40 сот.

Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть

Идет обработка запроса

8 000 000 Р 200 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 495 777-88-84

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ИРО
МИЗЛЬ
На рынке с 1990 года
Еще 2124 объекта

МИЗЛЬ Офис на Алексеевской
3.3 ★★★★★ 18 отзывов

6. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-430-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-peshkovo-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Восток > Ногинский > Пешково

Лот №4686 Участок 43.0 га под жилищное строительство, Пешково, Ногинский район

Направление: Восток, Горьковское 38 км, Ногинский район рядом с Пешково

Категория / ВРИ: ЗНП / ИЖС

Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство малоэтажное, Поселок таунхаусов, Коттеджный поселок бизнес класса

Площадь, га: 43

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50-16-0103041-9, 50-16-0103041-6

Стоимость: **862 000 000 Р**
(~200 466 Р за сотку)

KupiZemli

Участки под усадьбы

В 38 км от МКАД по Горьковскому шоссе на берегу реки предлагается к продаже земельный массив общей площадью 43 га. Расположен вблизи д. Пешково Ногинского района. Рельеф преимущественно ровный, коммуникации проходят по границе. Хорошее место для организации коттеджного поселка или проекта малоэтажной застройки. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для индивидуального жилищного строительства и рекреационного использования

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

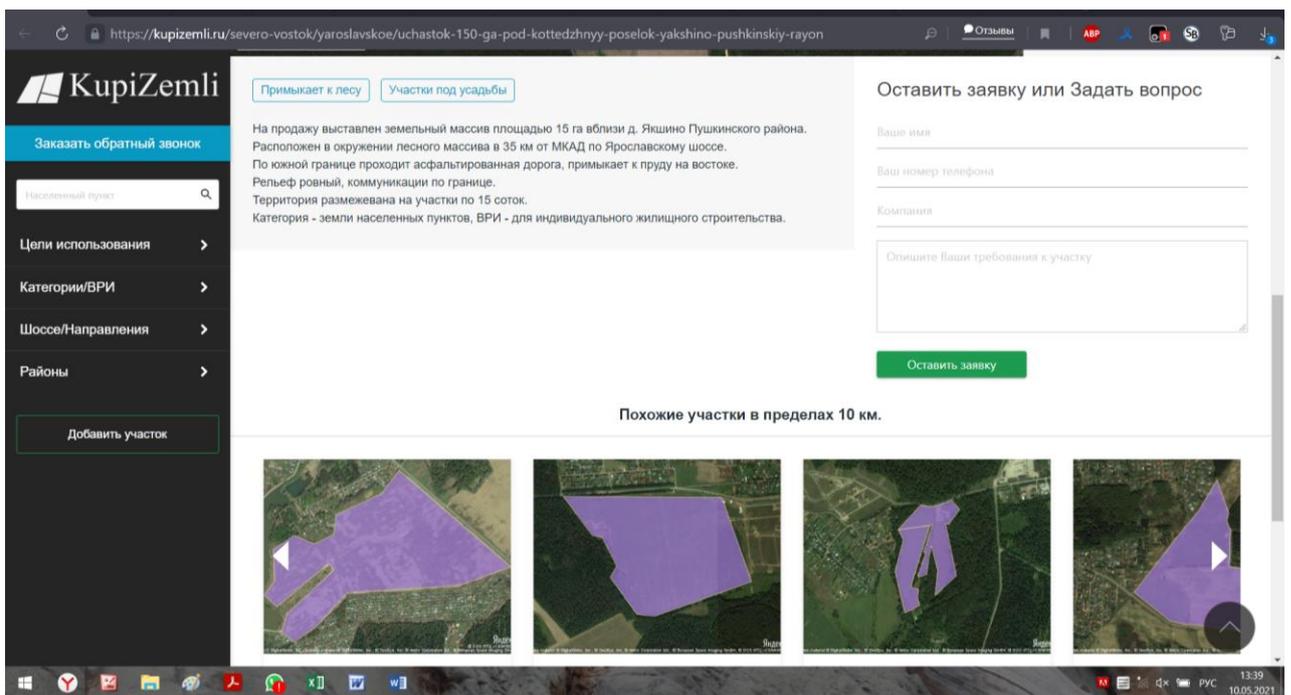
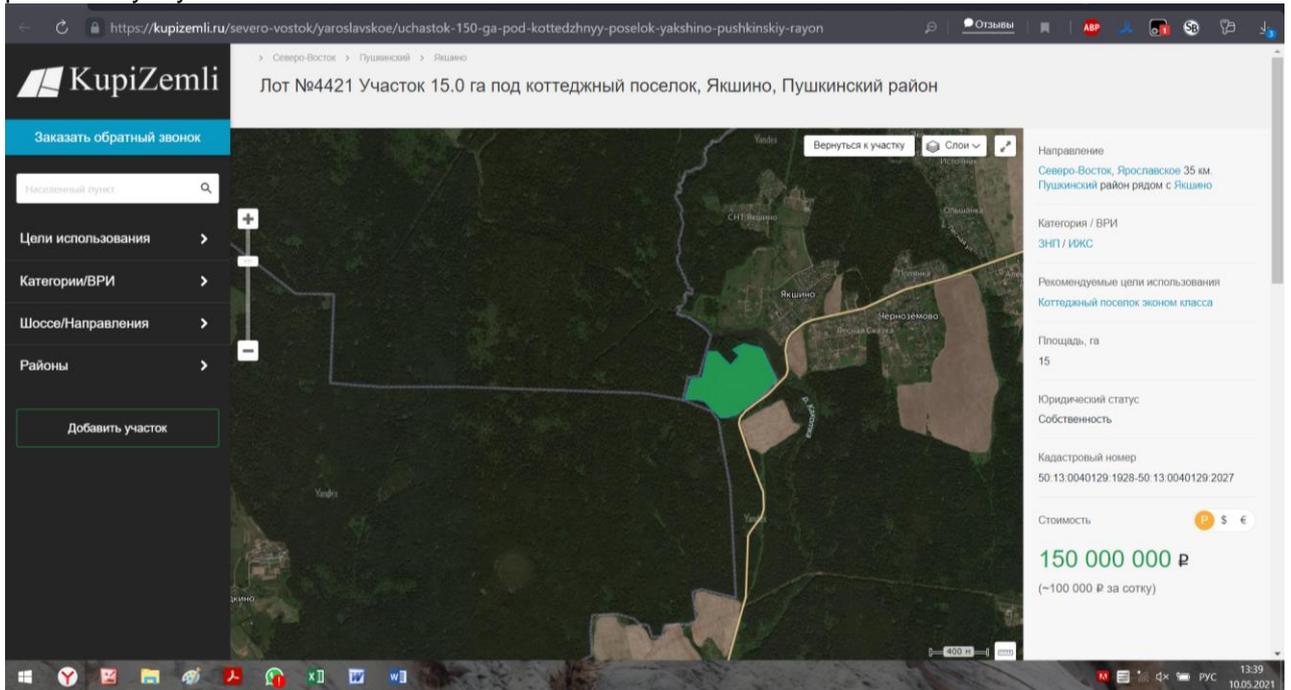
Компания

Опишите Ваши требования к участку

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

7. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-150-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yakshino-pushkinskiy-rayon>



8. <https://www.greenga.ru/zemelnye-uchastki/nosovixinckoe-shocce/zemel-nii-uchastok-83-9-ga-d-nazar-evo-pavlovo-poadckii-raion-nosovixinckoe-sh-65-km-ot-mkad/>

GREENGA КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ ТОП-50 УЧАСТКОВ ЗЕМЕЛЬНЫЕ МАССИВЫ +7 (495) 221-61-64
Заказать звонок

Земельный участок 83,9 га, д. Назарьево, Павлово-Посадский район, Носовихинское ш., 65 км от МКАД

65 км расстояние от МКАД, д. Назарьево
Носовихинское шоссе

83,9 Га ■■ собственность
ИЖС

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР 30000 руб/сотка

[Описание](#) [Фотогалерея](#)

GREENGA КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ ТОП-50 УЧАСТКОВ ЗЕМЕЛЬНЫЕ МАССИВЫ +7 (495) 221-61-64
Заказать звонок

[Описание](#) [Фотогалерея](#)

Земельный участок площадью 83,9 га расположен в Павлово-Посадском районе МО, д. Назарьево в 65 км от МКАД по Носовихинскому шоссе.

Расстояние до центра города Павловский Посад - 10 км.

Деревня Назарьево входит в состав Улитинского сельского поселения Павлово-Посадского района Московской области. Через деревню протекает река, есть маленький пруд. Имеется автобусное сообщение с городом Павловский посад и деревней Козлово. Деревня Назарьево расположена в 1 км от Носовихинского шоссе, и 65 км от МКАД. Отличный удобный подъезд по хорошему высокоскоростному шоссе. Всего в 15 минутах ходьбы от участка расположена ЖД станция «Назарьево» Горьковского направления. До г. Павловский Посад 1 остановка, около 5 минут.

Коммуникации: Электричество, газ по границе.

Возможное использование: Расположение и транспортная доступность позволяет ориентироваться на широкий круг потенциальных покупателей земельных участков под строительство дачных домов, также возможен полный цикл возведения коттеджного или дачного поселка.

9. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-1019-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-smena-sergievo-posadskiy>

The screenshot shows the KupiZemli website interface. The main heading is "Лот №4148 Участок 10.19 га под коттеджный поселок, Смена, Сергиево-Посадский район". The listing includes an aerial map with the plot highlighted in green. To the right, there are details: "Направление: Северо-Восток, Ярославское 60 км. Сергиево-Посадский район рядом с Смена", "Категория / ВРИ: ЗНП / ИЖС", "Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок эконом класса, Усадьба", "Площадь, га: 10.19", "Юридический статус: Собственность", "Кадастровый номер: 50 05 0060128 35", and "Стоимость: 40 000 000 Р (-39 255 Р за сотку)". A form on the right allows users to "Оставить заявку или Задать вопрос" with fields for name, phone number, and company.

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4256739.499512866&y=7623047.0897977855&z=17&text=50%3A05%3A0060128%3A35&type=1&app=search&opened=1>

The screenshot shows the Public Cadastre Map (Публичная кадастровая карта) with the plot 50:05:0060128:35 highlighted in yellow. A sidebar on the left provides detailed information about the plot:

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50 05 0060128 35	
Лид. инвентарь: 50 05 0060128	
Статус: Ранее уступный	
Адрес: обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, с/п. Березовский, д. Смена	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: частная собственность	
Кадастровая стоимость: 41 481 648,39 руб.	
Уточненная площадь: 101 913 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: Строительство домов усадебного типа	
Кадастровый номер:	
Дата постановки на учет: 15.05.2007	
Дата изменения сведений в ПЗС: 17.01.2019	
Дата выгрузки сведений из ПЗС: 17.01.2019	

вчера, 10:31 2 170 просмотров, 0 за сегодня Преминум

Участок, 5,5 га

Московская область, Богородский городской округ, Молзино деревня На карте
Горьковское шоссе, 37 км от МКАД Шелковское шоссе, 49 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

1 фото

5,5 га Площадь Индивидуальное жилищное строительство Статус земли

27 500 000 Р 5 000 000 Р/га
Следить за изменением цены
+7 925 175-22-62
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение
ЦИАН. ипотека
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%
PRO Феникс
Агентство недвижимости
Ещё 6 объектов

1 фото

5,5 га Площадь Индивидуальное жилищное строительство Статус земли

Продается земельный участок общей площадью 5,5 Га вблизи деревни Молзино Ногинского района. Категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения домов индивидуальной жилой застройки. Хорошая транспортная доступность. Кадастровый номер 50:16:0104004:875-897. Возможен торг.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Позвонить телефону

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость
Оставить заявку

Общая информация

Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	5,5 га

Похожие объявления

27 500 000 Р 5 000 000 Р/га
Следить за изменением цены
+7 925 175-22-62
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение
ЦИАН. ипотека
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%
PRO Феникс
Агентство недвижимости
Ещё 6 объектов

← ↻ 🔒 <https://www.remospro.ru/catalog/sale/land/168126/> 6 отзывов

Продажа земельного участка 850 сот, ИЖС

📍 Московская область, пос. Колышкино Болото
Горьковское шоссе, 45 км. от МКАД

36 000 000 руб.
[Следить за ценой](#)

Ипотека за **159 643 Р** в месяц

3 просмотра, 242 дня на сайте

Площадь участка	850
Тип участка	ИЖС

✔ Электричество ✔ Газ

Горьковское или Щелковское шоссе 45 км от МКАД, поселок Колышкино Болото, вблизи г. Ногинск. Земельный массив 8.5 га. Земельный массив 8.5 га / ИЖС / земли населенных пунктов / расположен в черте города Ногинск. Коммуникации - электричество по границе участка; газ по границе участка. Подъездная дорога: асфальт + хорошая грунтовка. Окружающая местность: Природа - рядом лес. Развитая инфраструктура: Административная принадлежность: Московская область, Богородский городской округ (Ногинский район).



← ↻ 🔒 <https://pkks.gosreestr.ru/?x=4279183.120424783&y=7538729.3843859915&z=17&test=50%3A16%3A0104007%3A66&type=1&app=search&opened=1>

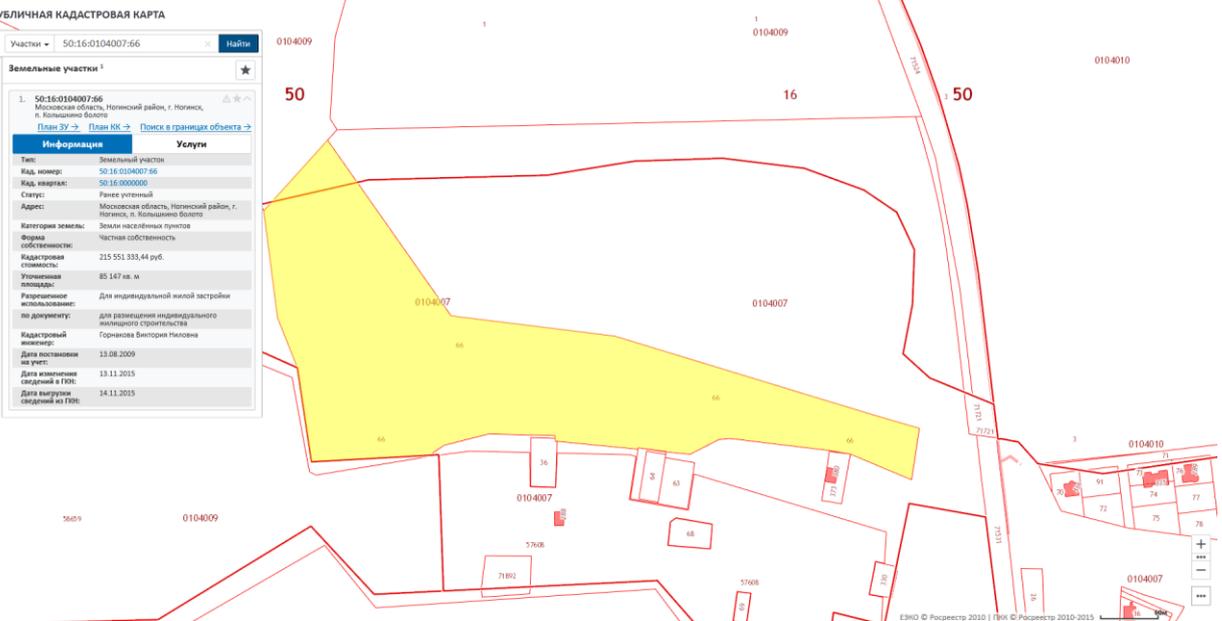
ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

🔍 Участки 50:16:0104007:66

Земельные участки 1	
1. 50:16:0104007:66	Московская область, Ногинский район, г. Ногинск, п. Колышкино Болото

[План ЗУ](#) [План ИЖС](#) [Поиск в границах объекта](#)

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:16:0104007:66	
Квартал: 50:16:0000000	
Статус: Ранее уличный	
Адрес: Московская область, Ногинский район, г. Ногинск, п. Колышкино Болото	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форм собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 215 551 333,44 руб.	
Упомянутая площадь: 85 147 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документам: для размещения индивидуального жилищного строительства	
Кадастровый инженер: Горюнов Виктор Николаевич	
Дата постановки на учет: 15.08.2009	
Дата изменения сведений в ЕИСК: 13.11.2015	
Дата выгрузки сведений из ЕИСК: 14.11.2015	



12. <http://abnburo.ru/abn/kommercheskaya-zemlya/960/>

Коммерческая недвижимость - Правила размещения на АБН Бюро - Подробнее о платных опциях АБН Бюро - Полезные советы - Обратная связь

→ АБН Бюро → Коммерческая недвижимость → Коммерческая земля

→ Продажа участка 34,4163 га Раменский р-н. сельское поселение Софьинское

Продажа участка 34,4163 га Раменский р-н. сельское поселение Софьинское

115 000 000 ₽

Обновлено 04 Декабря 2018
148 просмотров

Контакты продавца

Контактный номер: **+7 (903) 969-36-10** Вид продавца/арендодателя: **Владелец**

Контактное лицо: **Сергей**

Увеличить фото

Основные характеристики

Тип недвижимости:	Коммерческая земля	Мебель:	Нет
-------------------	--------------------	---------	-----

Основные характеристики

Тип недвижимости:	Коммерческая земля	Мебель:	Нет
Тип сделки:	Продажа	Оборудование:	Нет
Тип договора:	Договор купли-продажи	Возможность размещения рекламы над входом:	Нет
Город:	Московская область	Вход:	Отдельный
Улица и дом:	поле	Пожарная сигнализация:	Нет
Площадь участка, сот:	3441	Охранная сигнализация:	Нет
Класс объекта:	A	Документы основания собственности:	есть
Цена за период/площадь:	весь объект	Собственник:	Юрлицо
Состояние:	Без отделки	Сколько лет в собственности:	0,5
Телефон:	Нет	Обременения:	нет
IP-телефония:	Нет	Статус здания:	Вторичный рынок
Интернет:	Нет	Тип здания:	Нежилой фонд
Водоснабжение:	Нет	Тип строения:	Монолитный
Электричество:	Есть	Вход в здание:	Свободный
Возможность добавления кВт:	Есть	Лифт:	Нет
Отопление:	Нет	Охрана:	Нет
Канализация:	Нет	Парковка:	Есть
Витрина:	Нет		

Описание

Категория: земли населенных пунктов (поселений)
 Основные Виды Разрешенного Использования (ВРИ)
 ИЖС (индивидуальное жилищное строительство),
 Сблокированная жилая застройка (любая),
 Малоэтажное жилищное строительство (МЖС) -
 возможны согласно утвержденным ГЕНПЛАНУ и Правилам Землепользования и Застройки (ПЗЗ)

Объект на карте

← ↻ http://abnburo.ru/abn/kommercheskaya-zemlya/960/

Кадастровая стоимость 324 545 709 руб. и земельный налог 973 637 руб.год оптимизированы.

Подъезд на автомобиле круглогодичный, асфальт. Рельеф - ровное сухое поле, с севера граничит с лесом. В поселке РАОС – необходимая инфраструктура: продуктовые магазины, школа, детский сад, медпункт, аптека.

Маршрут: на навигаторе выбираем поселок РАОС по Новорязанскому шоссе, незадолго до поворота на него - съезд с "новой развязки" на "старую развязку", повернули на указатель поселок РАОС - едем по отличному асфальту все время, проехали поселок РАОС, едем далее до конца, до резкого поворота направо на 90град. асфальтового полотна дороги, дорога прямо перед Вами переходит в покрытие из асфальтовой крошки.
Угол поворота это и есть угол предлагаемого участка. Все, что Вы видите от шоссе из асфальта до леса и правее дороги из асфальтовой крошки.

Как добраться на общественном транспорте сегодня до запуска в эксплуатацию наземного метро?
Электричка - с Казанского вокзала или со станции метро Выхино доехать до станции "Люберцы 1". Далее на маршрутке № 33 доехать до конечной остановки поселка Раос. До участков 500 метров пешком.
Автобус - от метро Котельники на автобусе № 324 доехать до остановки "Поселок Раос". Далее пешком 500м до земельных участков.

Ближайшие поселки: Чулково - 4 км, Дурника, - 2 км, Софьяно - 6 км, Еганово - 3 км, Жуково - 3,5 км, Какузево - 1,8 км, Синяково - 2 км, Михайловская Слобода - 2,3 км, пос.Володарского - 7 км. РАОС - 0,5км.

Коммуникации:
Электронергия
Получены предварительные ТУ в МОЭСК с проектированием и прокладкой трассы до ТП на участке. Дешевле можно подвести мощности по федеральной программе МОЭСК на 550 руб / кВт / физическое лицо, как это уже сделано в поселке через дорогу.
Газ подключается к газотранспортной сети у Какузево или в РАОС. ТУ можно будет получить в 2019г. после введения новых и реконструкции старых ГРС. Газ есть везде по району, регулярно открываются лимиты на подключение, место в очереди и скорость получения ТУ зависит от Инвестора.
Последнее поколение ГАЗГОЛЬДЕРОВ, которые впоследствии после покупки участка могут установить сами "собственники" на своих участках, заменит и значительно ускорит газификацию домов (в т.ч и для самих собственников) и существенно улучшит экономику проекта путем резкого снижения инвестиций Застройщика.
Водоснабжение (скважины) и **водоотведение** (септики последнего поколения) - автономные.

Преимущества участка:

1. **отсутствие каких либо обременений на ВСЕЙ площади 344163 кв.метра:** выполнена полная геология на 40га с прилегающими к границам участками, (нет пересчета цены/столю из за неиспользуемой площади всевозможных обременений, что в Московской области почти повсеместно из за линий электропередач, газопроводов, ипотечников, линий связи и т.п.);
2. наличие подключенных достаточных мощностей;
3. первый подъезд по асфальтовому шоссе через пос.РАОС к границам участка, второй подъезд по муниципальной дороге через дер.Какузево - ипот. можно заехать к участку по кольцевой схеме с двумя точками выезда на Рязанское шоссе.

Перспектива расположения транспортной инфраструктуры: в 2018 году закончено проектирование и начнется строительство скоростного наземного метро с будущими крупными транспортно-пересадочными узлами

13:44
10.05.2021

← ↻ http://pkks.rosreestr.ru/#=42380114059814755&y=7462436.220844631&z=17&text=50%3A23%3A0040341%3A5&type=1&app=search&opened=1

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки - 50:23:0040341:5

Земельные участки 1

1. 50:23:0040341:5
Обл. Московская, р-н Рязанский, сельское поселение Чулковское, д. Какузево

Информация **Услуги**

Тип: Земельный участок
Кад. номер: 50:23:0040341:5
Кад. квартал: 50:23:0040341
Статус: Ранее утративший
Адрес: обл. Московская, р-н Рязанский, сельское поселение Чулковское, д. Какузево

Категория земель: Земли населенных пунктов
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 324 545 709,00 руб.
Учтенная площадь: 344 163 кв. м
Разрешенное использование: Для малоточной застройки
по документу: для малоточного жилищного строительства

Кадастровый номер: -
Дата постановки на учет: 25.05.2007
Дата изменения сведений в ТРН: 22.03.2018
Дата выгрузки сведений из ТРН: 23.03.2018

157530

© Росреестр 2010 | Росреестр 2010-2015

13. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-165-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-shchelkovo>

KupiZemli

Восток > Щелково

Лот №4468 Участок 16.5 га под жилищное строительство, Щелково

Направление: Восток, Щелковское 19 км.

Категория / ВРИ: ЗНП / ИЖС

Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство многоквартирного/среднетажного

Площадь, га: 16.5

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 14 0040110 298, 50 14 0040110 297

Стоимость: **400 000 000 Р**
(~242.425 Р за сотку)

KupiZemli

Есть проект планировки | Есть ТУ

Предлагаются к продаже два смежных участка общей площадью 16,5 га, расположенных в черте города Щелково. Расположены на удалении 19 км от МКАД по Щелковскому шоссе. На участках расположена (собственность), котельная мощностью 42 Гкал, а также РТП и ТП, мощностью по 1,5 МГВт. Магистральный водопровод проходит по границе участка, магистральная канализация в 500м. Выполнено ПП данной территории, проведены слушания по его утверждению и получено положительное заключение Администрации. Согласно ПП участки застраиваются жилыми домами средней этажности общей площадью ориентировочно 109 000 м2, необходимо возвести также 2 детских сада по 150 мест каждый и школу на 550 мест. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для жилищного строительства (индивидуального).

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Компания: _____

Опишите Ваши требования к участку

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

14. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/256377695/>

5 мая, 23:05 19 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 3 770 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Островецкое с/пос. [На карте](#)
Новорязанское шоссе, 19 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

678 600 000 ₽ 180 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 981 666-34-31

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
Сергей Копылов
4.9 ★★★★★ 18 отзывов
Опыт работы с 2008 года
Ещё 149 объектов

3770 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

Актив 37.7 Га. В собственности. Без посредников. Кадастровый 50:23:0030137:77 Возможно межевание на более мелкие куски. Сергей

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Электричество Газ Канализация
Водоснабжение

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

678 600 000 ₽ 180 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 981 666-34-31

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
Сергей Копылов
4.9 ★★★★★ 18 отзывов
Опыт работы с 2008 года
Ещё 149 объектов

вчера, 23:46 744 просмотра, 0 за сегодня

Участок, 20 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Аксеново деревня, ул. Школьная [На карте](#)

Котельники

Егорьевское шоссе, 25 км от МКАД

В избранное

Пожаловаться

6 фото

Ожидается 8242875.fs.doubleclick.net

Онлайн-показ

3 100 000 Р 155 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 901 477-00-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO

Елена Юрман
Премиум Недвижимость
5.0 ★★★★★ 2 отзыва
Опыт работы с 2014 года
Ещё 11 объектов

Фотографии (6) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

20 сот.

Площадь

Продается два участка по 20 сот ИЖС в д.Аксеново ул.Школьная уч.9 и 10. Газ и свет по границе. Поселок обустроен, соседи проживают круглогодично, хорошая подъездная дорога. Документы готовы к сделке. Возможна продажа как совместно, так и по отдельности. 50:23:0010146:0392 и 0393.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 901 477-00-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость

Оставить заявку

Общая информация

Электричество Газ

Ожидается sslwidget.criteo.com

Онлайн-показ

3 100 000 Р 155 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 901 477-00-90

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO

Елена Юрман
Премиум Недвижимость
5.0 ★★★★★ 2 отзыва
Опыт работы с 2014 года
Ещё 11 объектов

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки - 50:23:0010146:0392

Земельные участки 1

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:23:0010146:392	
Кад. квартал: 50:23:0010146	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: д. Алексеево, ул. Школьная, участок №9	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 3 649 340,00 руб.	
Учтенная площадь: 2 000 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: индивидуальное жилищное строительство	
Кадастровый номер: -	
Дата постановки на учет: 11.04.2007	
Дата изменения сведений в ГИС: 17.01.2019	
Дата выгрузки сведений из ГИС: 17.01.2019	

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

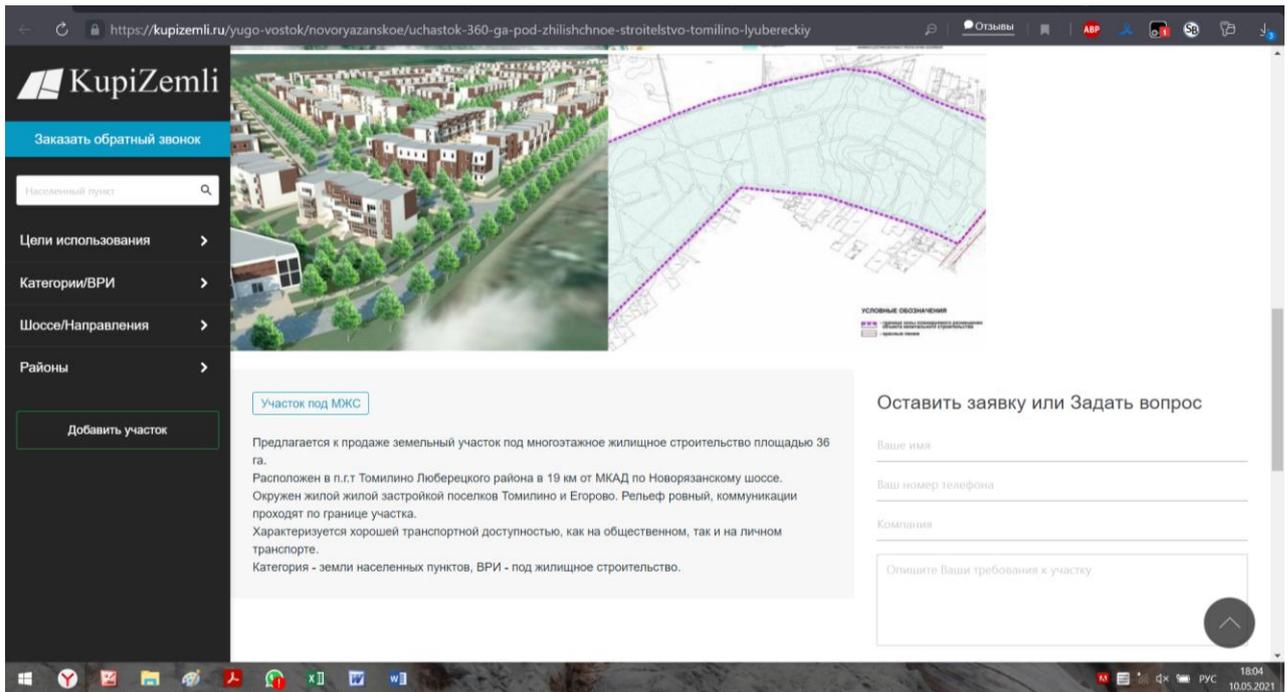
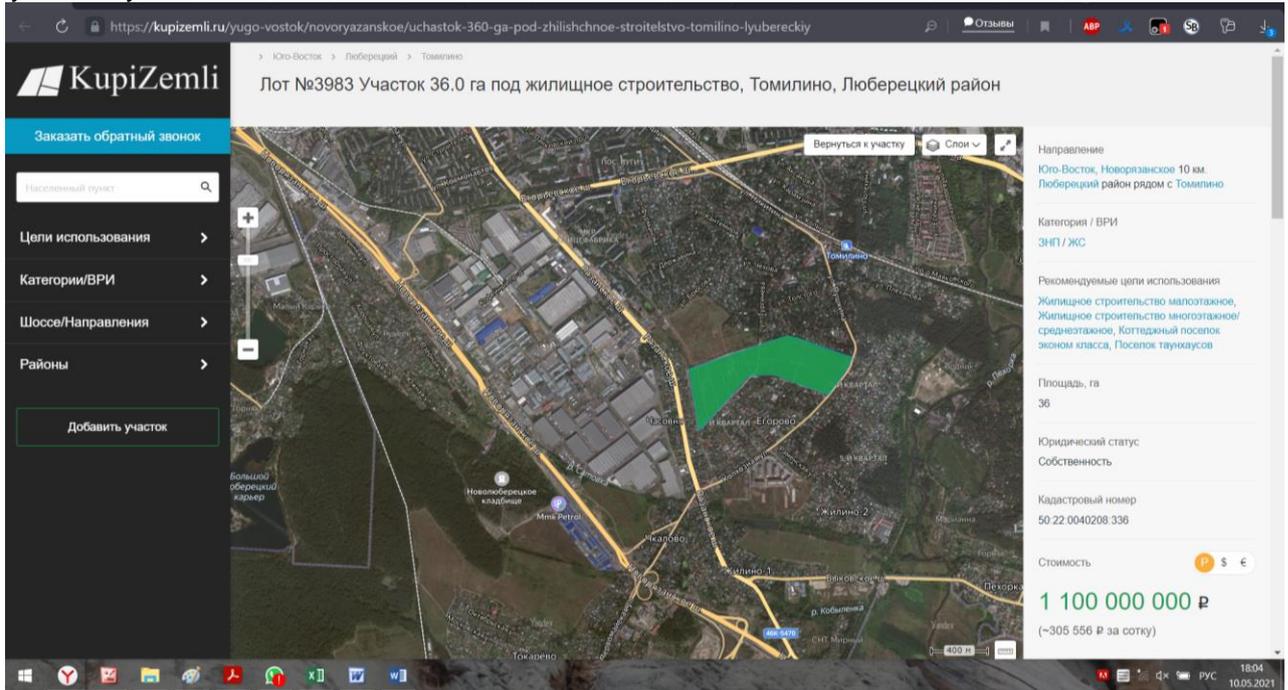
Участки - 50:23:0010146:0393

Земельные участки 1

Информация	Услуги
Тип: Земельный участок	
Кад. номер: 50:23:0010146:393	
Кад. квартал: 50:23:0010146	
Статус: Ранее учтенный	
Адрес: д. Алексеево, ул. Школьная, участок №10	
Категория земель: Земли населенных пунктов	
Форма собственности: Частная собственность	
Кадастровая стоимость: 3 649 340,00 руб.	
Учтенная площадь: 2 000 кв. м	
Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки	
по документу: индивидуальное жилищное строительство	
Кадастровый номер: -	
Дата постановки на учет: 06.04.2007	
Дата изменения сведений в ГИС: 17.01.2019	
Дата выгрузки сведений из ГИС: 17.01.2019	

Аналоги для земельного участка с кадастровым номером 50:15:000000:149331 (удалённость до 10 км от МКАД):

1. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>



2. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy>

Лот №4529 Участок 17.5 га под жилищное строительство, Томилино, Люберецкий район

Направление
Юго-Восток, Новорязанское 6 км
Люберецкий район рядом с Томилино

Категория / ВРИ
ЗНП / ЖС

Рекомендуемые цели использования
Жилищное строительство многоквартир./среднеэтажное

Площадь, га
17.5

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50 22 0040204 289, 50 22 0000000 98362,
50 22 0040204 293, 50 22 0040204 292,
50 22 0040204 291

Стоимость
750 000 000 Р
(~428 572 Р за сотку)

Есть ТУ

Предлагается к продаже земельный массив под многоквартирное строительство площадью 17,5 га. Расположен в 6 км от МКАД по Новорязанскому шоссе в поселке Томилино Люберецкого района. Утверждены правила землепользования и застройки, выполнена топосъемка. Получены ТУ на газ, электричество, водоснабжение и водоотведение, а также на реконструкцию существующего съезда на федеральную трассу. Участок расположен в окружении индивидуальной жилой застройки, в 110 минутах езды от станции метро Котельники и в 900 метрах от жд станции Томилино. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для среднеэтажной смешанной и многоквартирной жилой застройки

Оставить заявку или Задать вопрос

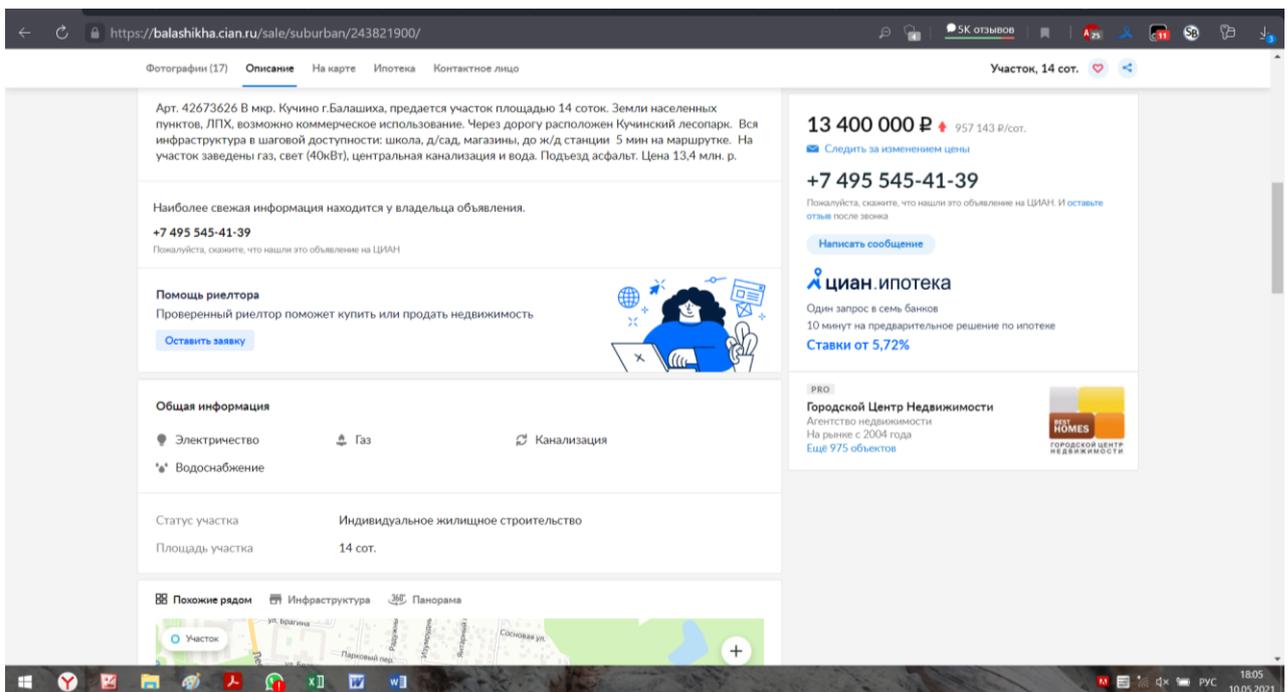
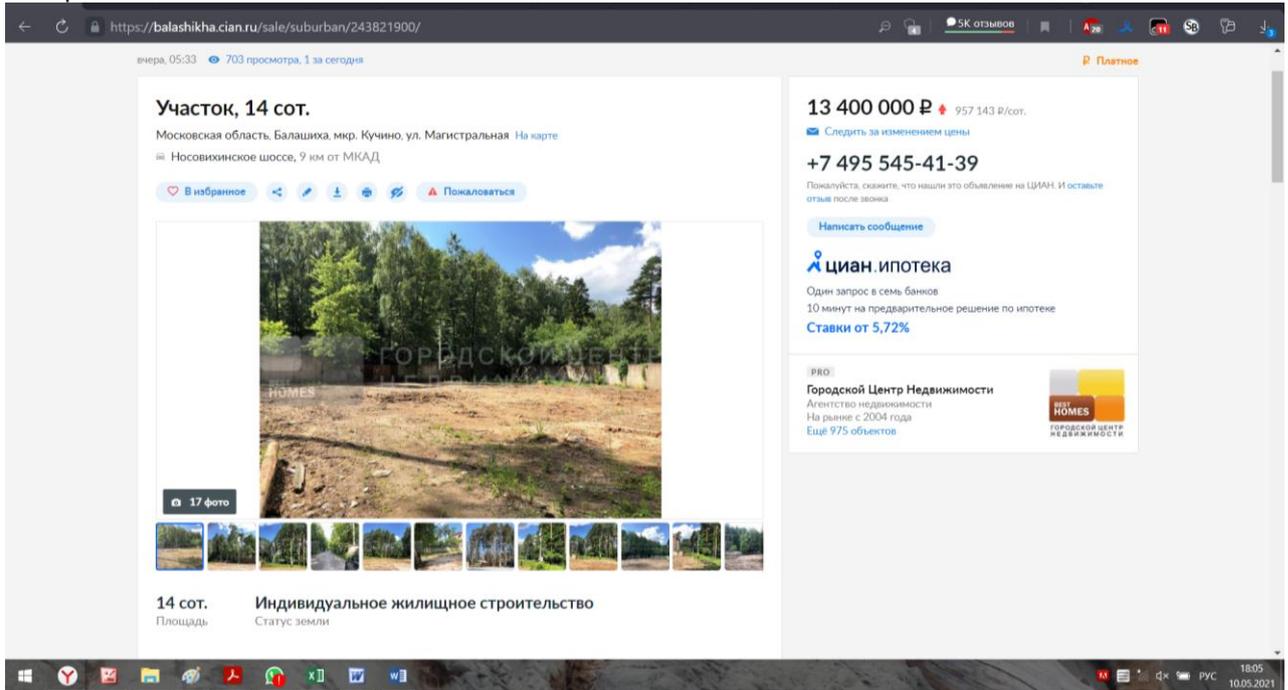
Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

3. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/243821900/>



Примечание: по данным автора объявления (тел. +7-495-545-41-39), коммуникации доведены до границы участка.

4. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/237556401/>

https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/237556401/

сегодня, 12:19 1 890 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 106 сот.
 Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, Разинское ш., 10 На карте
 Новокосино - 15 мин. на транспорте Шоссе Энтузиастов - 20 мин. на транспорте
 Носовихинское шоссе, 12 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться



24 фото

126 033 409 Р 1 188 994 Р/сот.
 Следить за изменением цены
+7 915 188-88-54
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ЦИАН. ИПОТЕКА
 Один запрос в семь банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 5,72%

PRO
Елена Григорьевна Елизарова
 Ещё 18 объектов

106 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
 Площадь Статус земли

https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/237556401/

106 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
 Площадь Статус земли

Елена Григорьевна. Кадастровый номер 50:15:0020415:59. Широкий лесной участок. Рядом огромный Весняковский Пруд. Под индивидуальное строительство. Земли населенных пунктов. Централизованные коммуникации. ОДИН собственник. ДКП 2009 года. Смотреть в любое время.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 915 188-88-54
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость
 Оставить заявку

Общая информация
 Электричество Газ Канализация
 Водоснабжение

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь участка 106 сот.

Идет обработка запроса

Земельный участок 50:15:0020415:59
 обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, ул. Разинское шоссе, дом 10/12
 Под жилищную застройку Индивидуальную
 План ЗУ → План ИЖ → Создать участок ИЖС →

Информация	Услуги
Тип: Объект недвижимости	
Вид: Земельный участок	
Кадастровый номер: 50:15:0020415:59	
Кадастровый квартал: 50:15:0020415	
Адрес: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, ул. Разинское шоссе, дом 10/12	
Площадь уточненная: 10 630 кв. м	
Статус: Учетный	



7. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/254489361/>

← ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/254489361/> 5К отзывов

вчера, 12:20 384 просмотра, 5 за сегодня

Участок, 97 сот.
Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Трудиноострой квартал На карте
Носовихинское шоссе, 8 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



21 фото



97 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

100 000 000 ₽ 1 030 928 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 495 545-41-39
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

циан. ипотека
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
Городской Центр Недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 975 объектов

18:06 10.05.2021

← ↻ <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/254489361/> 5К отзывов

Фотографии (21) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

Участок, 97 сот.

Арт. 46539876 В старо-дачном месте микрорайона Салтыковка (г.Балашиха) продается роскошный лесной участок площадью 97 соток. Участок расположен в тупике, рядом с лесным хвойным массивом. Кучинский лесной массив входит в лесопарковый пояс г. Москвы. Инфраструктура микрорайона пригодна для круглогодичного проживания (школа, магазины, спорткомплексы и т.п.). С точки зрения транспортной доступности Салтыковка не отличается от отдаленных районов Москвы. Жизнь за городом по-прежнему прекрасна, особенно если речь идет об имении: большом наделе земли с живописными видами, лесами. Участок удачно расположен и хорошо подходит для строительства усадьбы вдали от городских пробок, смога и шума. Рядом проходят две крупные автомагистрали: Горьковское и Носовихинское шоссе. Электричество, газ, канализация по границе. Стоимость массива 100 млн.р.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 495 545-41-39
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость

[Оставить заявку](#)

Общая информация

Электричество	Газ
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	97 сот.

Идет обработка запроса

100 000 000 ₽ 1 030 928 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 495 545-41-39
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

циан. ипотека
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
Городской Центр Недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 975 объектов

18:06 10.05.2021

9. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/244152647/>

Участок, 5 сот.
 Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Демократическая ул. На карте
 Новокосино - 15 мин. на транспорте
 Носовихинское шоссе, 7 км от МКАД

4 250 000 ₽ 850 000 ₽/сот.
 +7 495 545-41-39
 Ставки от 5,72%

циан. ипотека
 Один запрос в семь банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке

Городской Центр Недвижимости
 На рынке с 2004 года
 Еще 975 объектов

Олга Голубева
 3.0 2 отзыва

5 сот. Площадь
 Индивидуальное жилищное строительство
 Статус земли

Арт. 43540151 Любите лесные участки? Хотите жить рядом с Москвой и добираться до метро за 15 минут? Тогда специально для Вас участок 5 соток правильной прямоугольной формы 20м по фасаду и 25 вглубь в стародачном месте Балашихи - в Салтыковке. Тихое место в удалении от Носовихинского шоссе. Небольшой уютный поселок. Электричество и магистральный газ по границе. Асфальтированный подъезд. До станции Кучино - 1.5 км. Инфраструктура города Балашихи к Вашим услугам. Отличное место для ПМЖ вблизи Москвы. Предложение ограничено. Звоните. Цена 4250000 руб.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 495 545-41-39

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость

Общая информация

Электричество	Газ
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка	5 сот.

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

10. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/222766730/>

Участок, 17,5 сот.
 Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Лесные Поляны, 115А На карте
 Носовихинское шоссе

14 000 000 Р 800 000 Р/сот.
 +7 967 196-99-88
 +7 495 247-83-07

циан.ипотека
 Один запрос в семь банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 5,72%

КОЛИЗЕЙ
 На рынке с 2014 года
 Еще 149 объектов

Евгений Прохоров
 5,0 13 отзывов

Продается земля для индивидуального жилищного строительства на ул. Лесные поляны, рядом с домом 117, микрорайон Салтыковка, Балашиха, Московская область. Общая площадь участка 17,5 соток.

К участку подведена центральная канализация, газ, электричество. Участок расположен в конце улицы, что обеспечивает еще более комфортное проживание отсутствием движения автотранспорта и соседей под Вашими окнами.

Отличный микрорайон с развитой инфраструктурой. Очень приличные соседи. Рядом ни одного старого дома, а только современные коттеджи и усадьбы, радующие глаз разнообразной архитектурой.

Один взрослый собственник. Документы готовы к сделке.

Номер объекта: #1/564142/116

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 967 196-99-88, +7 495 247-83-07

Помощь риелтора
 Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость

Общая информация
 Электричество Газ Водоснабжение

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь участка: 17,5 сот.

● МКАД, съезд 5А
 ● улица Лесные Поляны, 117

15 мин Прибытие 16 нояб, в 05:46
 8,9 км, без пробок: 15 мин

17 мин Прибытие 16 нояб, в 05:48
 10 км, без пробок: 17 мин

22 мин Прибытие 16 нояб, в 05:54
 12 км, без пробок: 22 мин

22 мин Прибытие 16 нояб, в 05:54
 12 км, без пробок: 22 мин

11. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/235826323/>

5 мая, 12:33 700 просмотров, 1 за сегодня

Участок, 18 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Профоюзная ул. На карте
Горьковское шоссе, 6 км от МКАД Носовинское шоссе, 8 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

2 фото

18 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

19 000 000 Р 1 055 556 Р/сот.
Следить за изменением цены

+7 926 590-27-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ЦИАН. ипотека
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
Светлана Заремба
Сидоров и Партнеры
3.0 ★★★★★ 2 отзыва
Опыт работы с 2006 года
Еще 31 объект

Фотографии (2) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Продается самый лучший земельный участок в мкр.Салтыковка, кв.Трудоопстрой, с лесными деревьями, солидное окружение. Асфальтированный подъезд. Все центральные коммуникации по границе.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 926 590-27-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость
Оставить заявку

Общая информация

Электричество	Газ	Канализация
Водоснабжение		

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка 18 сот.

Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть

19 000 000 Р 1 055 556 Р/сот.
Следить за изменением цены

+7 926 590-27-53
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ЦИАН. ипотека
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
Светлана Заремба
Сидоров и Партнеры
3.0 ★★★★★ 2 отзыва
Опыт работы с 2006 года
Еще 31 объект

12. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/240397804/>

Новое объявление
вчера, 00:12 3 997 просмотров, 10 за сегодня

Участок, 9 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Никольско-Архангельский, ул. 1-я Железнодорожная На карте
Новогиреево - 30 мин. на транспорте
Горьковское шоссе, 5 км от МКАД Носовихинское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

Планировка 8 фото

9 сот. Индивидуальное жилищное строительство

6 300 000 Р 700 000 Р/сот.
Следить за изменением цены
+7 966 350-16-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
БЕСТ-Недвижимость офис на Щелкина 47
На рынке с 2008 года
Еще 292 объекта

Надежда Поддубова
5,0 1 отзыв

9 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

Продается участок 9 соток. Московская область, Балашиха, Никольско-Архангельский, улица 1-я Железнодорожная.
Продается участок 9 соток по ИЖС. Горьковское ш. 5 км. от МКАД. Участок ровный, сухой, есть плодовые деревья. Огорожен забором из металлопрофиля. Ширина участка вдоль улицы 17 м. Категория земли: земли населенных пунктов. Коммуникации: электричество 15 кВт., вода- колодезь, газ магистральный по границе. До Ж/Д станции "Никольское" 250 м. До Курского вокзала 30 минут. Подъезд до участка асфальтирован. Соседи проживают круглый год. На территории участка две утепленные бытовки 2,5м.*6м.
Инфраструктура: магазины, аптеки, ТЦ в шаговой доступности.
Звоните! Все подробности по телефону. Один собственник. В собственности более трех лет, быстрый выход на сделку!, Номер лота: 3647422

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 966 350-16-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость
Оставить заявку

Общая информация

6 300 000 Р 700 000 Р/сот.
Следить за изменением цены
+7 966 350-16-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
БЕСТ-Недвижимость офис на Щелкина 47
На рынке с 2008 года
Еще 292 объекта

Надежда Поддубова
5,0 1 отзыв

13. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/255935897/>

27 апр, 16:03 177 просмотров, 9 за сегодня

Участок, 7 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Сальтовка, Носовихинское ш. На карте

Новокосино

Носовихинское шоссе, 3 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

2 фото

7 сот.
Площадь

8 000 000 Р 1 142 857 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 962 957-27-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ID 27713134

Фотографии (2) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Участок, 7 сот.

Продается участок правильной формы. Прилегает к Носовихинскому шоссе и ул.Поповка. Данный участок подходит как для строительства частного жилья так и для коммерческого использования (Авто мойка, автосервис, магазин). Участок покрыт асфальтной крошкой, огражден новым забором и имеет откатные ворота)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 962 957-27-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость

Оставить заявку

Общая информация

Электричество

Площадь участка 7 сот.

Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться

Смотреть

8 000 000 Р 1 142 857 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 962 957-27-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ID 27713134

Идет обработка запроса

14. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/245866010/>

19 апр, 08:27 • 1 588 просмотров, 11 за сегодня

Участок, 12 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Сальтовка, Усадебная ул. На карте
Носовихинское шоссе, 7 км от МКАД

9 500 000 ₽ 791,667 ₽/сот.
Следить за изменением цены

+7 925 506-35-49
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
Владимир Рыбчинский
Еще 2 объекта

12 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

Фотографии (6) **Описание** На карте Ипотека Контактное лицо Похожие объявления

Продаем 2 участка по бсоток рядом. ИЖС. Возможная продажа раздельно. Коммуникации по границе, три соседних забора капитальных, соседи все живут круглогодично. Удобный подъезд, до станции 10 минут пешком максимум. Благоустроенная улица, круглогодичный подъезд, освещение. Возможна ипотека, полная стоимость в дкп, документы 2006 года. Собственник один. Аргументированный торг реальному клиенту.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 925 506-35-49
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость
Оставить заявку

Общая информация

Электричество	Газ	Водоснабжение
---------------	-----	---------------

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка: 12 сот.

Похожие объявления
Мы подобрали варианты, которые могут вам понравиться
Смотреть

9 500 000 ₽ 791,667 ₽/сот.
Следить за изменением цены

+7 925 506-35-49
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА
Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
Владимир Рыбчинский
Еще 2 объекта

15. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/245490604/>

вчера, 05:33 2 842 просмотра, 26 за сегодня

Участок, 4 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Коллективная ул. На карте

Горьковское шоссе Носовихинское шоссе, 8 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

8 фото

4 сот. Индивидуальное жилищное строительство
Площадь Статус земли

4 199 000 Р 1 049 750 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 495 545-41-39

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
Городской Центр Недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 975 объектов

Олга Голубева
3.0 2 отзыва

Фотографии (8) Описание На карте Ипотека Контактное лицо

Участок, 4 сот.

Арт. 43846870 Ищете небольшой участок в Салтыковке? Тогда лучшее предложение здесь: 4 сотки правильной прямоугольной формы 27,5м на 14,5м без строений с коммуникациями по границе: магистральный газ, электричество и центральная канализация. Участок в 100 м от леса, шлагбаум, уважаемые соседи. Школа, детский сад, теннисный центр в 15 мин. ходьбы. Удобно и быстро добираться до Москвы: два шоссе Горьковское и Носовихинское, электричка на Казанский вокзал.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 495 545-41-39

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость

Оставить заявку

Общая информация

Электричество	Газ	Канализация
Водоснабжение		

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство
Площадь участка: 4 сот.

Пожокие рядом: Инфраструктура, Панорама

4 199 000 Р 1 049 750 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 495 545-41-39

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

PRO
Городской Центр Недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 975 объектов

Олга Голубева
3.0 2 отзыва

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

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 20.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329186783		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0071201:421	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район
Площадь:	24446 +/- 55 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	55051658.62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0071201:19
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.

Раздел 1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329186783		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0071201:421	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкрн. 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, 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 утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329186783		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:421
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 наемного дома социального использования или наемного 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 о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». 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:	Манджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

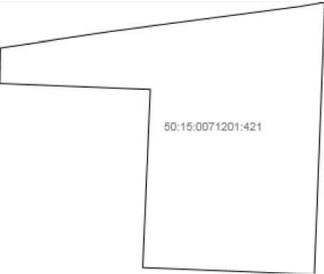
М.П.

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329186783		
Кадастровый номер:		50:15:0071201:421
1. Правообладатель (правообладатели):	Закранный 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, № 50-50/015-50/015/005/2015-8924/1 от 21.07.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, кад. № 50:15:0071201:421, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 24 446 кв. м	
3. 3.1.1. номер государственной регистрации:	50-50/015-50/015/005/2015-8924/2	
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271	
3.1.1. основание государственной регистрации:		
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:	данные отсутствуют	
9. Правопритязания 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.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329186783		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0071201:421	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок							
<small>(вид объекта недвижимости)</small>							
Лист № _____	Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1 : _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____	
20.05.2020 № 99/2020/329186783				Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер:				50:15:0071201:421			
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на 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	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН			
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.05.2020 № 99/2020/329186783				
Кадастровый номер:			50:15:0071201:421	
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	466492.93	2224540.84	данные отсутствуют	0.1
2	466504.27	2224616.97	данные отсутствуют	0.1
3	466521.18	2224745.02	данные отсутствуют	0.1
4	466524.28	2224763.83	данные отсутствуют	0.1
5	466336.36	2224756.55	данные отсутствуют	0.1
6	466341	2224638.7	данные отсутствуют	0.1
7	466464.23	2224643.88	данные отсутствуют	0.1
8	466468.3	2224540.49	данные отсутствуют	0.1

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

На основании запроса от 20.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
20.05.2020 № 99/2020/329189853	
Кадастровый номер:	
50:15:0000000:149331	
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	29.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Балашихинский
Площадь:	124010 +/- 256 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1126052963.4
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:132402
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.	

Раздел 1

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

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331
Категория земель:	Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для жилищного 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, 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 утвержден 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		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331
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 наемного дома социального использования или наемного 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:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:15:0040302:6098, 50:15:0040302:6099, 50:15:0040302:6102, 50:15:0040302:6104, 50:15:0040302:6106, 50:15:0040302:6107, 50:15:0040302:6109, 50:15:0040302:6110, 50:15:0040302:6111. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для объектов жилой застройки».	
Получатель выписки:	Мавджиева Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

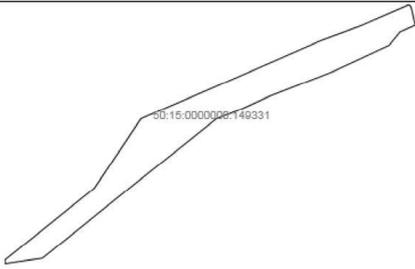
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.05.2020 № 99/2020/329189853	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:149331
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, № 50:15:0000000:149331-50/015/2017-1 от 10.02.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, весь объект
дата государственной регистрации:	10.02.2017
номер государственной регистрации:	50:15:0000000:149331-50/015/2017-3
3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение	с 07.02.2014 по 30.11.2025
3.1.1. объекта недвижимости:	
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 "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФНС России 06.12.2011 за №2271
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. Правовитязания 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.

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.05.2020 № 99/2020/329189853	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:149331
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п Номер точки Дирекционный угол Горизонтальное проложение, м Описание закрепления на 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						
2	2	3	данные отсутствуют						
3	3	4	данные отсутствуют						
4	4	5	данные отсутствуют						
5	5	6	данные отсутствуют						
6	6	7	данные отсутствуют						
7	7	8	данные отсутствуют						
8	8	9	данные отсутствуют						
9	9	10	данные отсутствуют						
10	10	11	данные отсутствуют						
11	11	12	данные отсутствуют						
12	12	13	данные отсутствуют						
13	13	14			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
			данные отсутствуют	данные отсутствуют					
14	14	15	данные отсутствуют						
15	15	16	данные отсутствуют						

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.05.2020 № 99/2020/329189853			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	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 местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.05.2020 № 99/2020/329189853			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331	

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	477834.27	2215025.88	Закрепление отсутствует	0.1
2	478065.83	2215555.12	Закрепление отсутствует	0.1
3	478110.73	2215676.34	Закрепление отсутствует	0.1
4	478173.21	2215819.34	Закрепление отсутствует	0.1
5	478165.46	2215825.6	Закрепление отсутствует	0.1
6	478112.3	2215837.27	Закрепление отсутствует	0.1
7	478092.81	2215792.68	Закрепление отсутствует	0.1
8	478053.36	2215760.46	Закрепление отсутствует	0.1
9	477974.98	2215591.77	Закрепление отсутствует	0.1
10	477903.22	2215409.01	Закрепление отсутствует	0.1
11	477864.24	2215325.88	Закрепление отсутствует	0.1
12	477833.98	2215249.16	Закрепление отсутствует	0.1
13	477679.67	2215056.66	Закрепление отсутствует	0.1
14	477418.51	2214734.46	Закрепление отсутствует	0.1
15	477407.89	2214660.65	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331	

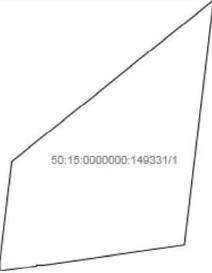
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	477408.03	2214659.16	Закрепление отсутствует	0.1
17	477407.67	2214659.13	Закрепление отсутствует	0.1
18	477402.7	2214624.6	Закрепление отсутствует	0.1
19	477402.54	2214623.2	Закрепление отсутствует	0.1
20	477413.53	2214624.26	Закрепление отсутствует	0.1
21	477414.11	2214624.32	Закрепление отсутствует	0.1
22	477627	2214888.03	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0000000:149331/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

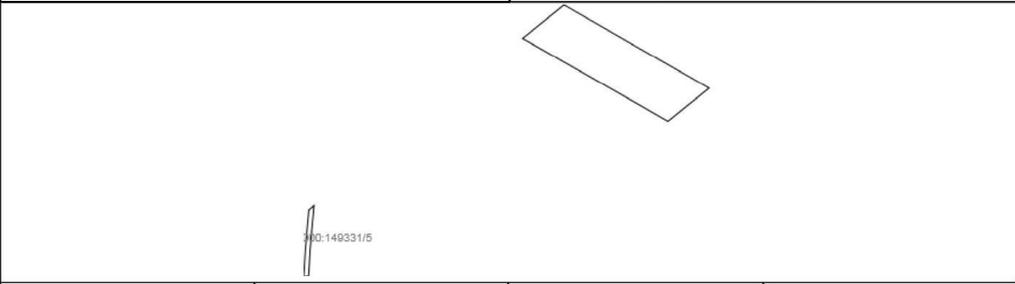
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.05.2020 № 99/2020/329189853			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:15:0000000:149331/5</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

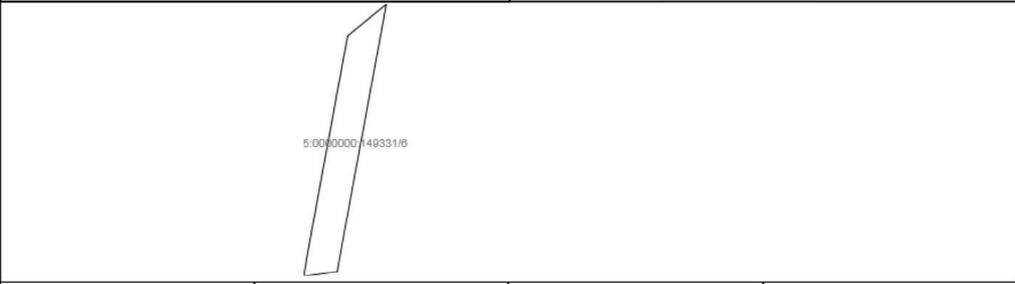
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
20.05.2020 № 99/2020/329189853			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <u>50:15:0000000:149331/6</u>	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331
Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	2484	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.17, Карта(план) № 6/н от 09.10.2013
5	1521	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.36, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009
6	129	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.2, Сопроводительное письмо № 46-5/510 от 09.03.2011
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853				
Кадастровый номер:				50:15:0000000:149331
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	477407.89	2214660.65	Закрепление отсутствует	0.1
16	477408.03	2214659.16	Закрепление отсутствует	0.1
17	477407.67	2214659.13	Закрепление отсутствует	0.1
23	477436.7	2214652.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477408.99	2214649.02	данные отсутствуют	0.1
25	477406.21	2214649.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477413.54	2214699.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477481.67	2214708	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477520.72	2214756.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477506.69	2214739	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477505.41	2214741.27	данные отсутствуют	0.1
31	477477.4	2214789.95	данные отсутствуют	0.1
32	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477495.42	2214800.33	данные отсутствуют	0.1
35	477417.62	2214647.88	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853				
Кадастровый номер:				50:15:0000000:149331
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
36	477405.95	2214647.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477406.25	2214649.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	477417.49	2214649.88	данные отсутствуют	0.1
39	477435.6	2214651.43	данные отсутствуют	0.1
40	477436.02	2214651.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477434.29	2214649.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477407.8	2214646	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477405.73	2214645.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477406.33	2214649.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477407.13	2214649.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477439.6	2214655.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477435.74	2214651.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела <u>4.2</u>		Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____		Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853				
Кадастровый номер:				50:15:0000000:149331
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 5				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	477407.89	2214660.65	Закрепление отсутствует	0.1
16	477408.03	2214659.16	Закрепление отсутствует	0.1
17	477407.67	2214659.13	Закрепление отсутствует	0.1
23	477436.7	2214652.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477408.99	2214649.02	данные отсутствуют	0.1
25	477406.21	2214649.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477413.54	2214699.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477481.67	2214708	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477520.72	2214756.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477506.69	2214739	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477505.41	2214741.27	данные отсутствуют	0.1
31	477477.4	2214789.95	данные отсутствуют	0.1
32	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477495.42	2214800.33	данные отсутствуют	0.1
35	477417.62	2214647.88	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
36	477405.95	2214647.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477406.25	2214649.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	477417.49	2214649.88	данные отсутствуют	0.1
39	477435.6	2214651.43	данные отсутствуют	0.1
40	477436.02	2214651.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477434.29	2214649.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477407.8	2214646	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477405.73	2214645.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477406.33	2214649.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477407.13	2214649.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477439.6	2214655.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477435.74	2214651.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 6				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	477407.89	2214660.65	Закрепление отсутствует	0.1
16	477408.03	2214659.16	Закрепление отсутствует	0.1
17	477407.67	2214659.13	Закрепление отсутствует	0.1
23	477436.7	2214652.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	477408.99	2214649.02	данные отсутствуют	0.1
25	477406.21	2214649.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	477413.54	2214699.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	477481.67	2214708	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	477520.72	2214756.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	477506.69	2214739	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	477505.41	2214741.27	данные отсутствуют	0.1
31	477477.4	2214789.95	данные отсутствуют	0.1
32	477471.61	2214799.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	477485.63	2214817.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	477495.42	2214800.33	данные отсутствуют	0.1
35	477417.62	2214647.88	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: _____	Всего разделов: _____
20.05.2020 № 99/2020/329189853		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0000000:149331	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
36	477405.95	2214647.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	477406.25	2214649.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	477417.49	2214649.88	данные отсутствуют	0.1
39	477435.6	2214651.43	данные отсутствуют	0.1
40	477436.02	2214651.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	477434.29	2214649.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	477407.8	2214646	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	477405.73	2214645.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	477406.33	2214649.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	477407.13	2214649.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	477439.6	2214655.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	477435.74	2214651.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**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.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	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: <ul style="list-style-type: none"> • 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: 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 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 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. 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.Блиновой.
8. Заключительные положения	
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

На основании Доверенности № 02-15/100/20-6 от 01.06.2020 г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Маслов
фамилия
Илья Александрович
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **06** » **сентября** **1986** г.
дата рождения
г. Электросталь, Московская область
место рождения

и
Черкасова
фамилия
Антонина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **21** » **декабря** **1986** г.
дата рождения
г. Ногинск, Московская область
место рождения

заклучили брак **10.08.2013**
число, месяц, год (цифрами и прописью)
десятого августа две тысячи тринадцатого года

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

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Маслов**
жене **Маслова**

Место государственной регистрации **Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области**
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **10** » **августа** **2013** г.

м.п.
Руководитель органа
записи актов гражданского состояния **Н.С.Глебова**

Ш-ИК № **625293**

Голкич, МЛЗД, Москва, 2010, «В».



*В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 (ред. от 27.02.2021г) «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалаттестата продлен до 16.07.2021 г



003775- KA1



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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-005659/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20 от 15.07.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

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

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

(Поталова Е.Ю.)
«15» июля 2020г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

(Маслова А.В.)
«15» июля 2020г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
128 (Сто двадцать восемь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко