

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/21-156
от 29 июля 2021 года**

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

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	29 июля 2021 г.
Дата составления отчета:	29 июля 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.....	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
1.7. Основные факты и выводы.....	12
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	13
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	14
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	17
2.1. Общие положения.....	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	28
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	29
3.1. Общие положения.....	29
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	29
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	29
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	50
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	53
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	55
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	76
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	77
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	77
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	79
5.1. Общие положения.....	79
5.2. Общие понятия оценки.....	79
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков.....	79
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	86
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	88
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	88
6.1.1 Общие положения.....	88
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	88
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	94
6.3. Согласование результатов оценки.....	94
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	95
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	117

**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.**

«29» июля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 156 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, площадь 909 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5457;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 898 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5459;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 857 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5460;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 851 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5461;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 784 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5463;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 774 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5464;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 762 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5465;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 753 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5466;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 916 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение

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

Оценка проведена по состоянию на 29 июля 2021 г.

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

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

21 911 000

(Двадцать один миллион девятьсот одиннадцать тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	2 654 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	2 622 000
3	50:21:0060403:5460	857 +/- 10	2 502 000
4	50:21:0060403:5461	851 +/- 10	2 485 000
5	50:21:0060403:5463	784 +/- 10	2 289 000
6	50:21:0060403:5464	774 +/- 10	2 260 000
7	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	2 225 000
8	50:21:0060403:5466	753 +/- 10	2 199 000
9	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	2 675 000

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

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

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 156 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости;
- 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.

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 **29.07.2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **29.07.2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

активов.

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

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

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

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

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

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

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

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

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не

определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- 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;
- 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;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;

- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объекты оценки для осмотра не доступны. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях жилищного строительства не выявлено;
 - на оцениваемых земельных участках отсутствуют улучшения в виде зданий и иных объектов капитального строительства;
 - оцениваемые земельные участки по прежнему располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому предназначению (затопляемость отсутствует);
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (по границе);
 - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 002435-1
----------------------------	--

Сведения об оценщике

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

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

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

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

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

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

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

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние

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

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

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

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

организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком
оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 156 к Договору № УКЭ-11/02 о
долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке
от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

29 июля 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-156

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	не применяется	не использовался	2 654 000	2 654 000
2	50:21:0060403:5459	не применяется	не использовался	2 622 000	2 622 000
3	50:21:0060403:5460	не применяется	не использовался	2 502 000	2 502 000
4	50:21:0060403:5461	не применяется	не использовался	2 485 000	2 485 000
5	50:21:0060403:5463	не применяется	не использовался	2 289 000	2 289 000
6	50:21:0060403:5464	не применяется	не использовался	2 260 000	2 260 000
7	50:21:0060403:5465	не применяется	не использовался	2 225 000	2 225 000
8	50:21:0060403:5466	не применяется	не использовался	2 199 000	2 199 000
9	50:21:0060403:5473	не применяется	не использовался	2 675 000	2 675 000
Итого					21 911 000

* - 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	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников², использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на

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

актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);

- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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		
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	нет данных
2	50:21:0060403:5459	нет данных
3	50:21:0060403:5460	нет данных
4	50:21:0060403:5461	нет данных
5	50:21:0060403:5463	нет данных
6	50:21:0060403:5464	нет данных
7	50:21:0060403:5465	нет данных
8	50:21:0060403:5466	нет данных
9	50:21:0060403:5473	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения

любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:21:0060403:5457	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
2	50:21:0060403:5459	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
3	50:21:0060403:5460	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
4	50:21:0060403:5461	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
5	50:21:0060403:5463	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
6	50:21:0060403:5464	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
7	50:21:0060403:5465	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
8	50:21:0060403:5466	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
9	50:21:0060403:5473	земли населенных пунктов	для индивидуального 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. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

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

Таблица 6

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

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

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В

ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX веков (или же бывшие здания посылочных). Здесь, также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим фактором является наличие высокого	III

	уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, школы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны лесопосадок, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе границе города.	VI

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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

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

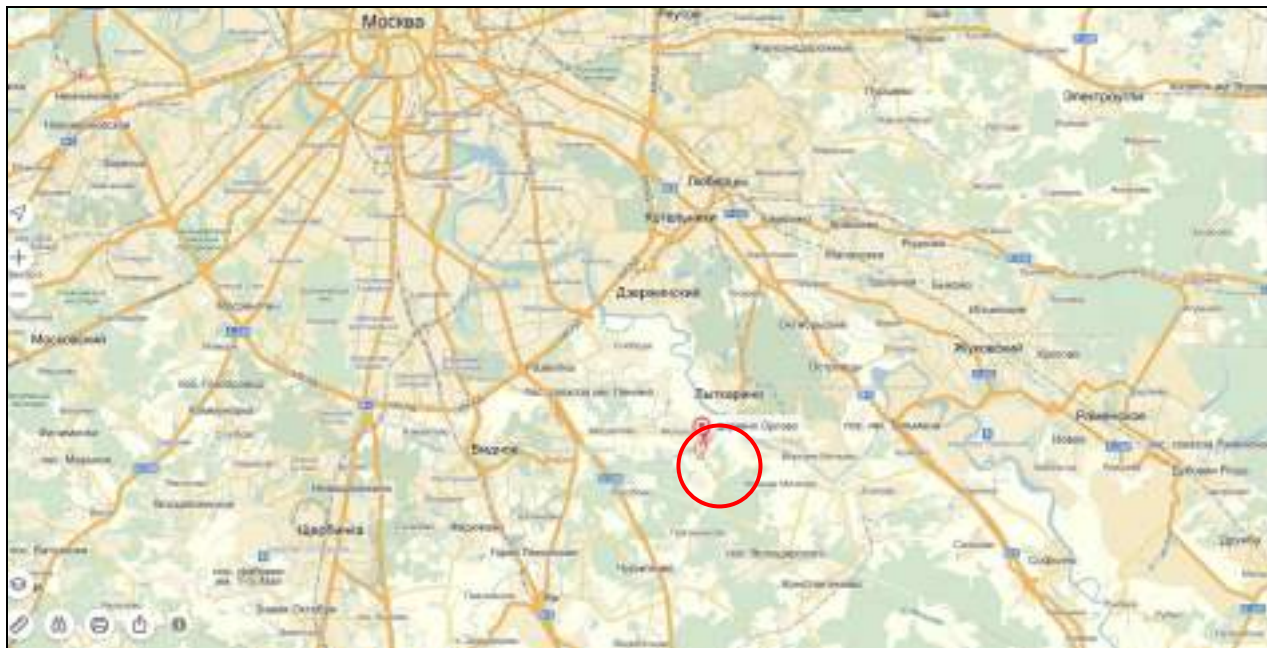


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

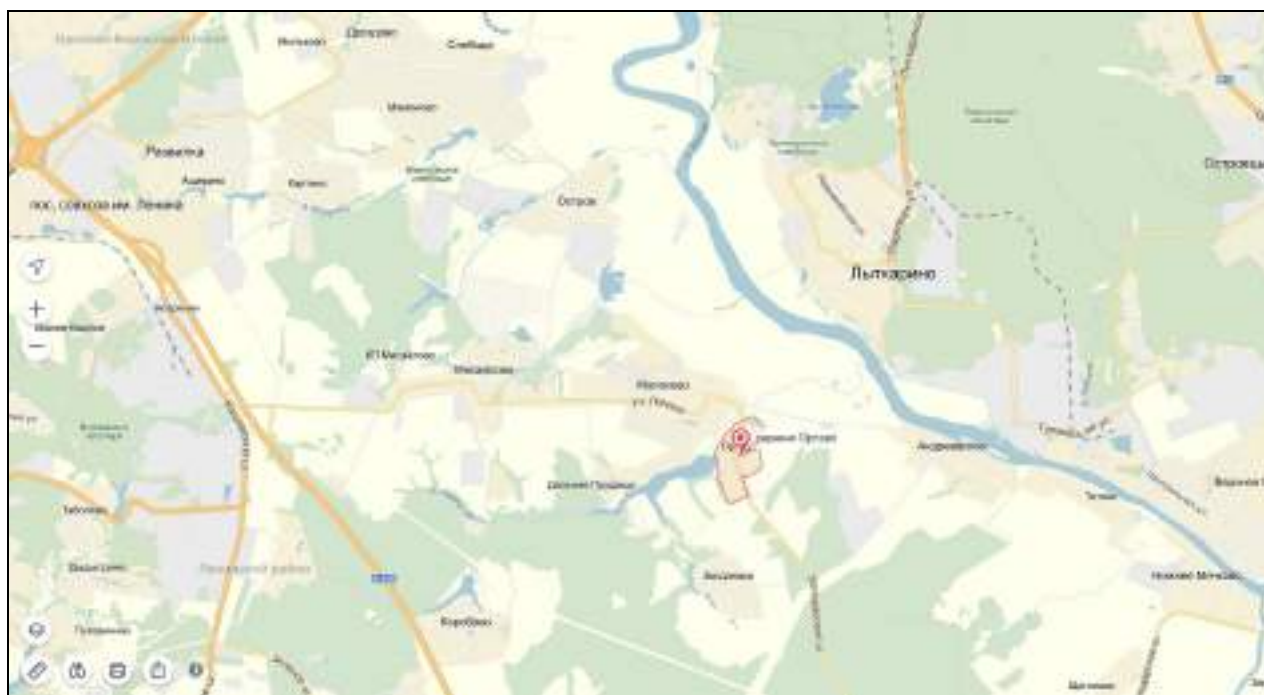


Рис. 2. Местоположение объектов оценки

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

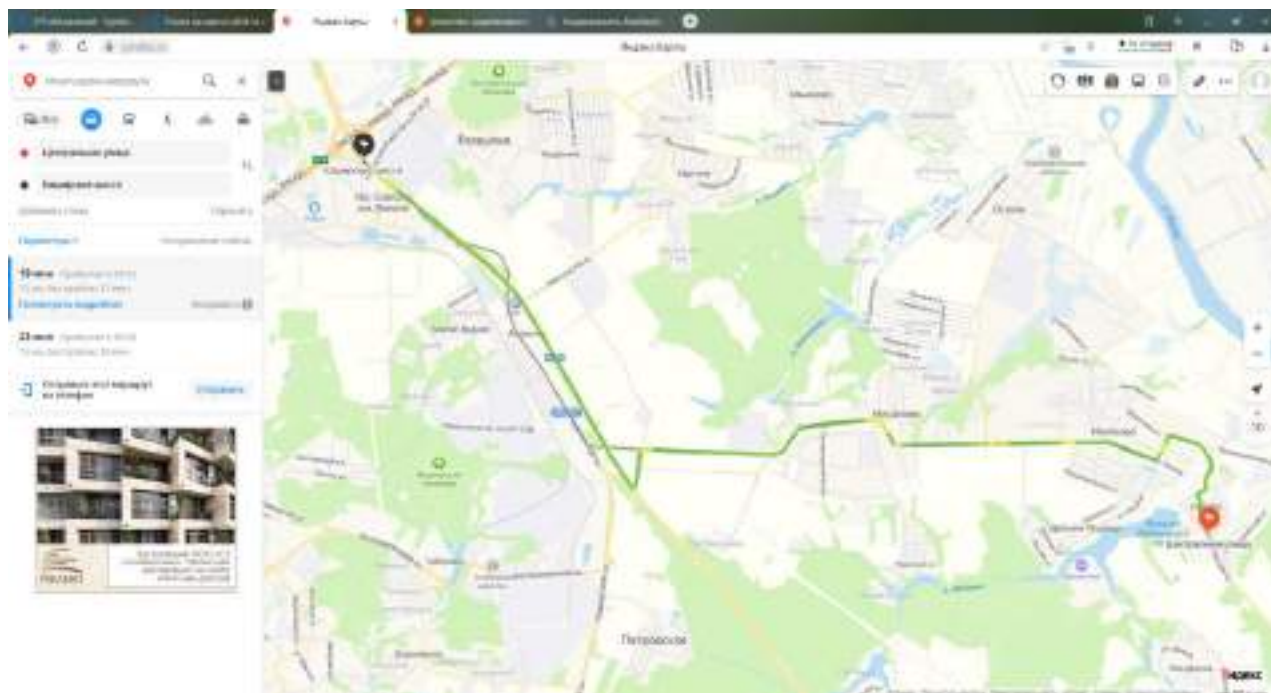
Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:21:0060403:5457	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
2	50:21:0060403:5459	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
3	50:21:0060403:5460	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
4	50:21:0060403:5461	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
5	50:21:0060403:5463	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
6	50:21:0060403:5464	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
7	50:21:0060403:5465	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
8	50:21:0060403:5466	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе
9	50:21:0060403:5473	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объекты расположены вне города	13 км по Каширскому шоссе

Подтверждение информации



* - значение данного показателя определено с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объектов оценки до пересечения Щелковского шоссе с МКАД.

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

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

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

3. Физические характеристики, в части свойств 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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	909,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	898,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
3	50:21:0060403:5460	857 +/- 10	857,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
4	50:21:0060403:5461	851 +/- 10	851,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
5	50:21:0060403:5463	784 +/- 10	784,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
6	50:21:0060403:5464	774 +/- 10	774,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
7	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	762,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
8	50:21:0060403:5466	753 +/- 10	753,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
9	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	916,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:21:0060403:5457	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
2	50:21:0060403:5459	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
3	50:21:0060403:5460	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
4	50:21:0060403:5461	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
5	50:21:0060403:5463	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
6	50:21:0060403:5464	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
7	50:21:0060403:5465	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
8	50:21:0060403:5466	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
9	50:21:0060403:5473	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщиком 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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:21:0060403:5457	отсутствует
2	50:21:0060403:5459	отсутствует
3	50:21:0060403:5460	отсутствует
4	50:21:0060403:5461	отсутствует
5	50:21:0060403:5463	отсутствует
6	50:21:0060403:5464	отсутствует
7	50:21:0060403:5465	отсутствует
8	50:21:0060403:5466	отсутствует
9	50:21:0060403:5473	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком 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

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:21:0060403:5457	в наличии	нет	нет
2	50:21:0060403:5459	в наличии	нет	нет
3	50:21:0060403:5460	в наличии	нет	нет

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
4	50:21:0060403:5461	в наличии	нет	нет
5	50:21:0060403:5463	в наличии	нет	нет
6	50:21:0060403:5464	в наличии	нет	нет
7	50:21:0060403:5465	в наличии	нет	нет
8	50:21:0060403:5466	в наличии	нет	нет
9	50:21:0060403:5473	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	99,8
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	100,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5
Среднемесячная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

Источники: 1. <http://www.gks.ru>. 2. https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm (https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d01/1-0.doc, https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d02/1-0.doc). 3. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>. 4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

Картина деловой активности. Июль 2021 года

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв. 2019 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. **Темпы роста ВВП** составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают **несырьевые отрасли** – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4 кв. 2019 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

Рынок труда

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. **Численность занятых** с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4 кв. 2019 (апрель: -0,7%, 1 кв. 2021: -0,8%). **Численность рабочей силы** с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4 кв. 2019).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в **номинальном выражении** (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в **реальном** после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4 кв. 2019). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IV кв.20	III кв.20	II кв.20	I кв.20	2019
Экономическая активность											
ВВП	16,9*	16,0*	-8,7	1,2*	-3,0*	-1,6*	-3,8	-1,8	-3,5	-7,8	2,3
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,8	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	4,3
Строительство	7,7	6,8	6,2	6,4	6,9	0,1	0,1	6,8	1,1	-3,8	2,1
Розничная торговля	37,2	36,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,6	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	1,8
Платные услуги населению	54,0	54,4	-5,0	2,7	-7,0	-19,3	-14,8	-10,4	-14,5	-34,4	0,4
Грузооборот транспорта	11,1	8,4	0,8	4,1	-6,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-6,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,4	-1,7	-4,8	-6,7	3,4
Добыча топливных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-0,9	-8,1	-11,5	-9,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	0,8	12,2	10,5	6,5	-6,1	-5,4	-5,2	-7,0	2,3
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,6	-8,3	-7,8	-11,8	-6,6	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	28,0	99,4	3,0	3,9	54,3	-19,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	3,6
Обрабатывающее производство	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,9	2,3	-0,1	-5,2	6,8
в т.ч. в промышленности	4,8	5,1	1,0	2,9	-6,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8
в т.ч. в строительстве	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3
лесная промышленность	26,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-8,0	2,9
производство мяса и мясной продукции	16,2	4,6	-7,2	-4,1	-4,4	-6,1	-3,9	-7,5	-4,2	-3,7	5,8
молочной продукции	10,8	11,5	12,6	0,8	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	0,3
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-16,3	3,5
прочие производства	25,2	40,9	12,3	25,3	9,0	-1,6	2,9	8,1	4,3	-12,3	6,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	4,0	0,8	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IV кв.20	III кв.20	II кв.20	I кв.20	2019
Рынок труда											
Реальная заработная плата	-	7,8	1,8	1,8	2,0	0,1	3,6	2,2	1,8	-0,1	6,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,8	1,8	2,0	0,1	3,6	2,2	1,8	-0,1	6,2
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,3	-4,7	-	2,6	-3,7	-3,8	1,4
Номинальная заработная плата	-	13,9	7,3	7,7	7,8	5,3	7,3	8,7	5,4	3,0	8,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,9	7,3	7,7	7,8	5,3	7,3	8,7	5,4	3,0	8,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	-4,9	-2,5	1,9
Численность рабочей силы	1,0	0,6	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,6	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,6	75,0	75,0	74,9	75,2	74,8	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3
Численность занятых	2,3	1,4	-0,4	-0,6	-0,5	-0,8	-1,8	-2,5	-2,6	-3,1	-0,1
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,4	-0,6	-0,5	-0,8	-1,8	-2,5	-2,6	-3,1	-0,1
млн. чел.	71,6	71,3	70,8	71,6	70,8	70,7	70,6	70,5	70,4	70,1	71,8
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9
Численность безработных	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,8	4,8	4,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,6	4,6	3,4
Уровень занятости	99,3	99,1	99,2	99,6	99,9	99,8	-	99,3	99,0	99,1	99,3
в % к населению в возрасте 15 лет и старше	99,3	99,1	99,2	99,6	99,9	99,8	-	99,3	99,0	99,1	99,3
Уровень безработицы	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,8
в % к рабочей силе	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5

*Оценки Минэкономразвития России
Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Показатели рынка труда

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>)

Картина инфляции. Июнь 2021 года.

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции.

В мае усилилось действие проинфляционных факторов, связанных, главным образом, с внешнеэкономической конъюнктурой. Рост цен на продовольственные товары на мировых рынках в мае вновь ускорился (4,8% м/м в мае после 1,9% м/м в апреле, по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН). Продолжился рост мировых цен и на ряд непродовольственных товаров, включая черные и цветные металлы. Дополнительное

влияние на внутреннюю ценовую ситуацию оказало произошедшее в апреле ослабление рубля (укрепление в мае пока не нашло отражения в потребительских ценах).

Продовольственная инфляция в мае составила 0,96% м/м, с исключением сезонного фактора – 0,75% м/м SA (в апреле: 0,75% м/м и 0,52% м/м SA соответственно).

Основное влияние на динамику цен в данном сегменте оказало удорожание плодоовощной продукции: значительно ускорился рост цен на овощи «борщевого набора». Вместе с тем сдерживающее влияние оказало снижение цен на огурцы и помидоры.

В секторе продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции рост цен незначительно замедлился (0,68% м/м против 0,72% м/м в апреле). Давление на ценовую динамику оказал ускоренный рост цен на мясопродукты (преимущественно на свинину), на крупу гречневую, молоко и молочную продукцию. Сдерживающее влияние оказало замедление темпов роста цен на хлеб и хлебобулочные изделия, а также на сахар, несмотря на ухудшение мировой конъюнктуры. В мае снизились цены на отдельные социально значимые товары (яйца, пшено), при этом сезонное снижение цен на яйца в мае было меньше традиционного.

В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы.

В секторе услуг в мае инфляция вернулась на уровень, близкий к показателям января–марта, – 0,44% м/м (после замедления в апреле до 0,22% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,31 % м/м SA (0,27% м/м SA в апреле). Ускоренный рост цен в секторе услуг, связанных с туризмом (санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги, услуги воздушного транспорта и гостиниц), в мае был обусловлен, в том числе, влиянием сезонного фактора. Кроме того, ускорился рост цен на банковские услуги (преимущественно за счет увеличения платы за пользование потребительским кредитом).

На динамику инфляции в июне продолжают оказывать влияние разнонаправленные факторы: с одной стороны – сохраняющаяся негативная ценовая ситуация на мировом рынке, с другой – стабилизация курса рубля и сезонное поступление на рынок овощей и фруктов.



Рис. 5. Динамика инфляции

Индикаторы инфляции представлены на рис. 6.

	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,8	5,7	5,2	4,9	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,6	0,6	0,4	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	6,6	7,6	7,7	7,0	6,7	2,6
в % к предыдущему месяцу	1,0	0,8	0,8	1,2	1,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,5	0,7	0,7	0,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	6,2	5,9	5,7	5,1	4,8	3,0
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,7	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,7	0,7	0,5	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,3	3,2	2,9	2,8	2,7	3,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,0	5,5	5,4	5,0	4,6	4,2	3,1
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,8	0,6	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,6	0,7	0,6	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,8	4,7	4,3	4,1	2,9
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,5	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-

Рис. 6. Индикаторы инфляции

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_infljacji_ityun_2021_goda.html

О динамике промышленного производства. Июль 2021 года.

Промышленное производство в июне 2021 г. продолжило рост к допандемийным уровням.

По оценке Минэкономразвития России, выпуск промышленной продукции превысил уровень 4 кв. 2019 г. на 2,1% (в мае – на 1,6%, в целом за 2 кв. 2021 г. – 1,6%). По сравнению с июнем 2020 г. рост составил 10,4% г/г (после 12,3% в мае 2021 г. 2, во 2 кв. 2021 – рост на 10,1%), при этом на годовые показатели по-прежнему влияет низкая база прошлого года, когда действовали карантинные ограничения на экономическую деятельность.

В обрабатывающей промышленности допандемийный уровень, по оценке, превышен на 2,9% в июне 2021 года. Рост к июню 2019 г. составил 4,3% (к июню 2020 – 7,7%). По итогам 2 кв. 2021 г. выпуск на 3,3% выше допандемийного уровня.

Основной вклад в темпы выпуска обрабатывающей промышленности внесли отрасли химического комплекса, где рост составил 16,9% к уровню июня 2019 г. (10,1% к июню 2020 г.), а также пищевой промышленности – на 7,1% к уровню июня 2019 г. (2,1% г/г), металлургического комплекса – на 4,0% к июню 2019 г. (4,0% г/г). Кроме того, уверенный рост показали отрасли легкой промышленности, где уровень июня 2019 г. превышен на 12,7% (8,0% г/г), деревообрабатывающей промышленности – на 9,9% (11,8% г/г), в машиностроительном комплексе – на 0,9% (15,2% г/г). В условиях продолжающегося восстановления экономической активности выпуск нефтепереработки в июне продолжил тенденцию роста, начавшуюся в апреле текущего года, и превысил уровень июня 2019 г. на 0,8% (9,2% г/г).

Отрицательный вклад добычи полезных ископаемых в динамику промышленного производства по отношению к 2019 году сокращается. В июне выпуск был ниже уровня июня 2019 г. на -1,2% (-1,7% в мае 2021 г. к маю 2019 года). Положительный вклад в показатели добычи полезных ископаемых в целом относительно июня 2019 г. вносят добыча прочих полезных ископаемых (24,0%) и предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (21,2%). По отношению к уровню 2019 г. на динамику добывающих отраслей по-прежнему оказывает сдерживающее воздействие сделка в рамках ОПЕК+, однако по мере смягчения ограничений влияние постепенно сокращается.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	июнь.21	июнь.21 / июнь.19	май.21	май.21 / май.19	апр.21	мар.21	2020	IV кв.20	III кв.20	II кв.20	I кв.20	2019
Промышленное производство	10,4	2,3	12,3	3,3	7,6	-0,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	13,8	-1,2	12,6	-1,7	-1,8	-8,9	-8,9	-8,1	-11,6	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	2,6	-1,6	11,3*	-1,8*	7,1	0,8	-8,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	12,8	-5,1	11,7*	-4,8*	-5,9	-8,4	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-2,4	-0,3	-0,2*	0,6*	-0,2	-0,3	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	57,4	24,0	29,0*	1,9*	99,6	3,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	25,6	21,2	21,0*	18,1*	11,4	1,1	-2,1	-4,2	-7,2	-4,8	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	7,7	4,3	12,1	6,9	14,9	1,4	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,1	7,1	4,8*	5,7*	5,1	1,0	3,2	0,4	2,7*	2,7*	7,8	3,7
в т.ч.												
пищевые продукты	2,4	7,2	4,8*	7,3*	4,5	-0,6	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	3,3	5,5	5,7*	-0,9*	3,6	8,8	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	-7,6	9,2	-4,1*	-4,1*	22,9	7,0	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-16,4
текстильная промышленность	8,0	12,7	13,1*	7,0*	43,2	9,1	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.												
текстильные изделия	11,5	26,3	26,1*	26,2*	25,8	16,2	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,8	8,5	-0,9*	-0,7*	44,8	0,0	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	13,7	-0,3	27,8*	-11,3*	72,1	-4,3	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-5,6
лесопромышленный комплекс	11,8	9,8	20,4*	12,4*	17,2	3,8	0,5	3,1	1,1	-8,0	2,9	4,6
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	11,2	9,5	23,3*	12,7*	29,2	5,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	4,2
бумага и бумажные изделия	11,9	12,0	19,5*	13,6*	12,6	4,6	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	13,0	4,0	15,6*	7,0*	0,7	-3,1	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	8,1
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,8	10,2*	5,1*	4,6	-7,2	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,1	16,9	10,8*	18,7*	11,5	12,6	8,8	13,6	8,6	-4,5	8,3	6,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	10,2	13,1	8,9*	13,5*	9,2	6,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	9,2	41,1	9,2*	28,4*	0,4	42,7	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	10,6	11,7	26,8*	16,0*	29,8	10,3	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	11,8	7,4	17,8*	6,7*	24,4	0,3	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	4,9	4,0	12,9*	8,7*	11,5	-3,8	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.												
металлургия	1,3	-5,2	2,7*	-5,9*	1,4	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,0
вспомог. металлургические изделия	12,2	34,5	44,3*	69,9*	42,6	-6,5	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машинностроительный комплекс	15,2	0,9	21,2*	3,1*	82,9	15,8	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	27,4	-14,6	7,8*	2,7*	48,6	11,8	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	-1,4	-5,2	14,9*	2,0*	41,5	8,1	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машин и оборудования, не вкл. в другие группы	15,0	16,6	19,0*	14,1*	35,2	7,9	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,6
автомобильная, грузовые и легковые	31,5	4,3	71,4*	1,6*	168,2	16,6	-12,6	8,1	-6,6	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	3,0	0,8	8,0*	-8,0*	44,6	24,8	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	8,1	4,5	25,2*	9,3*	43,9	12,3	2,9	8,1	-4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.												
мебель	32,1	38,2	60,4*	37,6*	93,4	24,0	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	-11,3	13,3	18,7*	-1,4*	72,9	17,1	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,8	-4,7	18,4*	4,5*	28,3	8,9	2,7	6,6	2,2	-12,6	11,0	-6,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,9	3,4	5,1	3,7	6,0	9,6	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	32,3	18,0	27,4	13,5	30,8	13,6	-3,6	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Аналитического центра Росстата

*Уточненные данные по отрасли промышленности будут опубликованы Росстатом 26 июля

Рис. 7. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (https://www.economy.gov.ru/material/file/45f2ce55dec8309667d1f75dc8d8cc81b/20210722.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

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

Таблица 11.

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

Наименование показателя	май 2021 г.	В % к		Январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г	Справочно		
		маю 2020 года	апрелю 2021 года		май 2020 г. в % к		январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г
					маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾	х	118,5	85,2	116,4	94,3	95,3	104,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1109,0	134,5	123,0	93,1	59,7	100,6	93,8
обрабатывающие производства	285659,8	135,8	96,1	126,9	96,5	101,9	103,3
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	22475,0	116,0	77,0	117,3	101,4	75,1	97,1
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9179,7	142,4	96,2	121,8	90,5	94,1	109,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	32497,5	97,3	72,9	100,5	98,4 ³⁾	93,4 ³⁾	101,2 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ¹⁾	371,8	75,3	75,5	122,8	64,9	291,5	77,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	277354,8	140,5	102,7	117,4	81,9	110,9	96,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	11231,7	232,8	106,9	114,0	40,9	74,1	82,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	47156,2	173,6	92,8	126,8	60,4	105,7	78,7
Индекс потребительских цен, %	х	106,5	101,2	105,7	102,3	100,4	101,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	78048	76,3	86,7	240,3	463,3	225,7	201,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	62273,7	119,4	102,3	108,0	93,4	89,9	103,0
реальная	х	113,2	101,7	102,4	91,4	89,3	101,2

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Данные приведены за апрель 2021 г., апрель 2021 г. к апрелю 2020 г., апрель 2021 г. к марту 2021 г., январь-апрель 2021 г. к январю-апрелю 2020 г., апрель 2020 г. к апрелю 2019 г., апрель 2020 г. к марту 2020 г., январь-апрель 2020 г. к январю-апрелю 2019 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/NkmBSlea/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-мае%202021%20года».pdf>)

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

3. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя

(потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

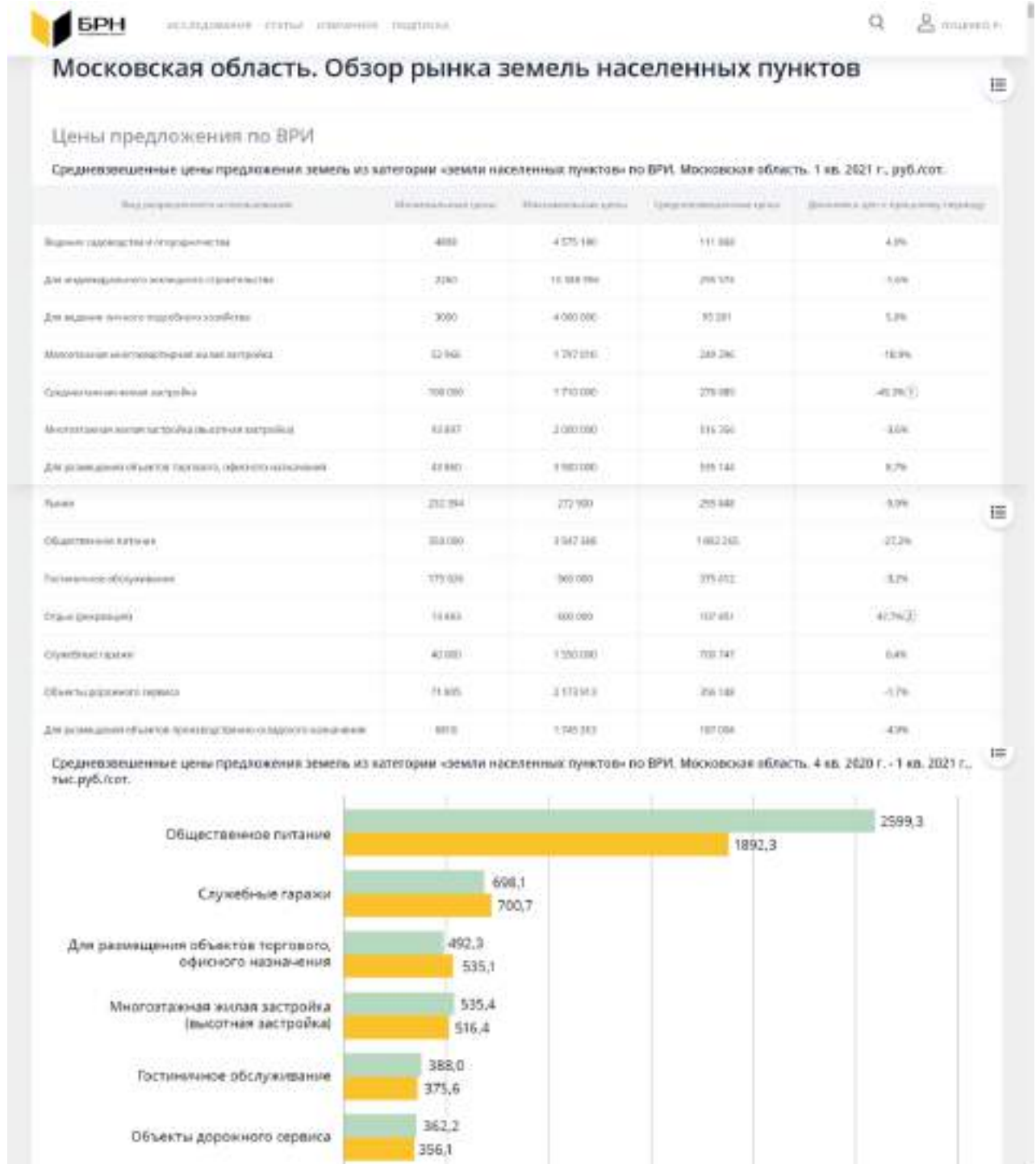
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

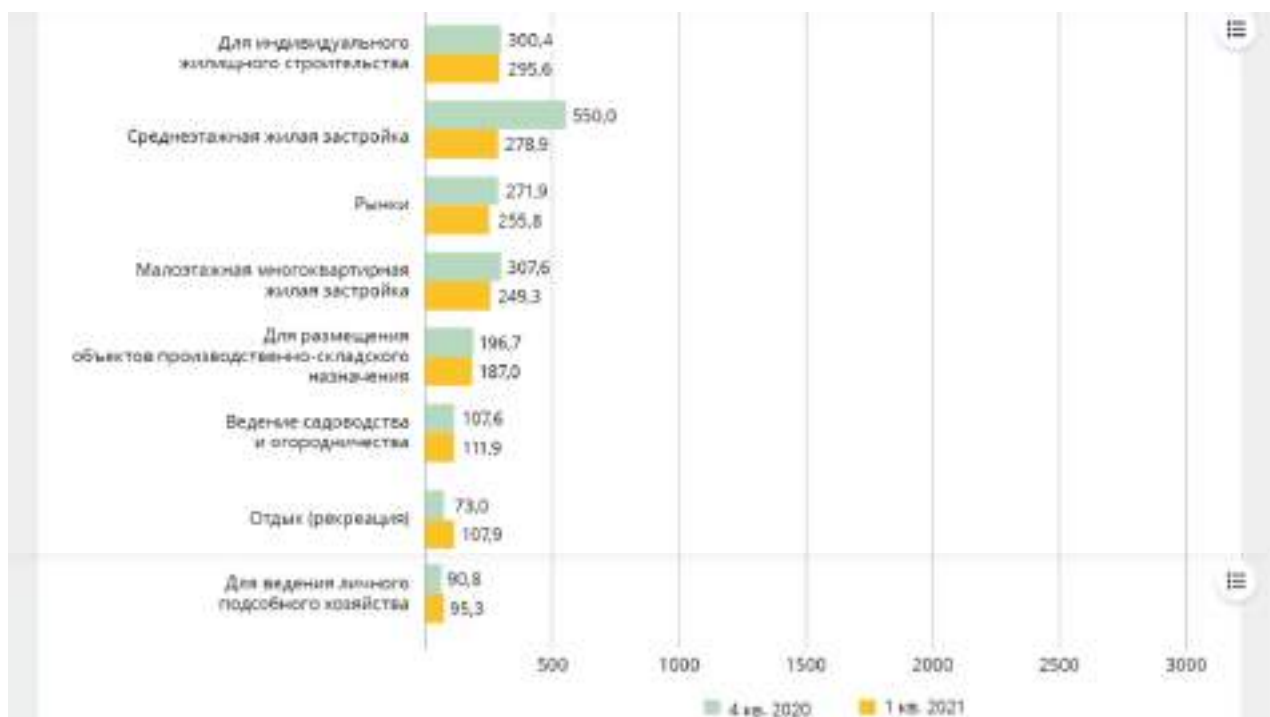
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает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

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам I квартала 2021 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition3560/article3561.html/>

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





Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены за прошлый период	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены за прошлый период	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены за прошлый период
Воскресенский р.о.	111 318	8,2%	143 280	15,5%	118 009	-7,7%
Воскресенский г.п.	34 281	-26,8%	71 403	10,1%	74 463	-4,0%
г.о. Балашиха	525 558	-5,5%	477 044	27,4%	136 449	20,9%
г.о. Бронницы	76 769	1,8%	165 084	23,3%	58 370	+8%
г.о. Воскресенск	47 717	-27,1%	57 874	-12%	42 678	-24,1%
г.о. Дмитровский	638 888	10,1%	752 581	12,4%	-	-
г.о. Домодехово	156 863	5,4%	99 408	-22,2%	146 201	5,4%
г.о. Дубна	68 283	19,4%	147 229	24,6%	-	-
г.о. Егорьевск	59 381	-25,2%	40 628	1,3%	36 189	-11,4%
г.о. Железнодорожный	212 258	18,9%	268 888	7,4%	-	-

Источник: Росстат

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены за прошлый период	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены за прошлый период	Цена, руб./1 сот.	Динамика цены за прошлый период
г.о. Звениковский	76 491	-19,6%	51 375	-6,3%	20 004	24,9%
г.о. Истринский	245 542	12,2%	272 420	-24,4%	-	-
г.о. Истринский	137 403	44,8%	539 921	6,4%	217 208	22,8%
г.о. Каширский	38 784	13,8%	39 478	-5,5%	38 134	2,3%
г.о. Клин	48 180	-3,2%	44 378	-30,6%	47 681	11,4%

с/о Богородице	237 818	-6,2%	489 070	7,1%	182 001	11,8%
с/о Ботаническое	-	-	553 586	-22,5%	-	-
с/о Красноармейск	135 604	20,6%	267 949	-1,8%	-	-
с/о Красногорск	818 549	39,8%	915 480	-13,1%	471 184	1,8%

Источник: Зултраф

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Возвращенная стоимость из категории «земли населенных пунктов»		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
с/о Люблин	279 262	-13,9%	262 983	-5,2%	-	-
с/о Люблино-Петровский	288 558	+4%	167 252	7,9%	225 413	-22,2%
с/о Ботаническое	16 315	-23,1%	46 378	28,2%	29 070	-10,9%
с/о Румянцево	44 706	37,8%(1)	46 936	-2,5%	34 799	0,2%
с/о Битовское	329 124	68,9%	307 590	24,2%	-	-
с/о Люблино	388 775	-11,8%	262 886	-17,2%	-	-
с/о Митино	442 318	-2%	480 025	-11,0%	358 108	1,8%
с/о Сокольники	27 959	-26,2%(2)	81 105	2,8%	45 362	-2,6%

Источник: Зултраф

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Возвращенная стоимость из категории «земли населенных пунктов»		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
с/о Павловский Посад	52 969	8,9%	96 813	-20,6%	34 619	-11,5%
с/о Подольск	246 448	-47,2%(1)	243 413	-23,1%	234 433	-2,2%
с/о Протвино	32 873	-15,8%	31 452	-28,8%	-	-
с/о Пушкино	48 925	22,7%	47 412	-7,6%	-	-
с/о Сергиевский Посад	18 055	-23,9%	28 886	5,6%	23 781	-17,8%
с/о Серпухов	45 898	7,4%	47 907	-12,8%	51 253	0,9%
с/о Солнечногорск	108 728	-2,0%	188 886	-26,4%	112 421	-34,2%
с/о Ступино	68 074	-20,1%	74 903	0,7%	67 541	-4,2%
с/о Фрязино	138 124	-5,7%	155 479	-6,2%	-	-

Источник: Зултраф

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Возвращенная стоимость из категории «земли населенных пунктов»		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
с/о Химки	691 010	-6,1%	1 275 342	22,1%	306 001	-26,3%(2)
с/о Черноголовка	-	-	538 082	-27,9%	761 892	24,2%

г.п. Чехов	10 422	-1	180 360	2,9%	86 480	4,9%
г.п. Шахунь	17 370	-12,7%	30 436	25,2%	28 365	17,2%
г.п. Шаховской	18 339	2,6%	23 608	0,7%	24 090	-14,2%
г.п. Шахово	132 363	9,9%	122 532	-10,5%	131 996	9,2%
г.п. Шатурский	44 952	-11,1%	54 852	-1,2%	-	-
г.п. Шатурский	54 975	1,8%	46 378	9,3%	72 185	-1,2%
Дмитровский г.п.	42 968	25,8%	121 081	-28,2%	88 270	31,2% ^[1]

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Водные объекты и территории		Для муниципальных категорий территорий		Для админ. единиц подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
Волоколамский г.п.	52 945	1,7%	32 428	-10,1%	24 040	-11,4%
Воскресенский г.п.	157 375	-1,5%	380 661	0,7%	455 363	1,4%
Монинский г.п.	46 238	-5,1%	49 711	-7,2%	54 258	-10,9%
Истринский г.п.	64 169	-8,0%	186 680	-17,0%	116 512	0,4%
Самаринский г.п.	430 707	18,3%	1 300 562	1,2%	239 018	-11,2%
Орехово-Зуевский г.п.	33 863	-15,4%	80 633	-7,2%	55 143	0,4%
Рузский г.п.	219 823	6,4% ^[1]	177 175	-12,9%	238 636	5,4%
Росовский г.п.	66 575	-3,2%	142 383	-0,5%	136 863	-14,5%
Росовский г.п.	66 238	-4,2%	82 335	-7,7%	78 194	-1,9%
Сергиево-Посадский г.п.	46 702	25,9%	62 472	25,8%	58 772	2,1%
Талдомский г.п.	48 462	3,9%	47 167	7,2%	40 139	7,2%

по данным: 31.11.2020

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Населенные пункты (территории) жилых застроек		Средствоточные жилые застройки		Населенные пункты (территории) с жилыми застройками	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
Воскресенский г.п.	146 667	31,7% ^[1]	-	-	620 000	31,7% ^[2]
Воскресенский г.п.	-	-	180 000	0,8%	-	-
г.п. Балашиха	680 000	-24,1%	-	-	1 050 000	0,8%
г.п. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.п. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.п. Дмитровский	-	-	-	-	-	-
г.п. Дмитровский	276 536	56,7%	-	-	818 910	10,9%
г.п. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.п. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.п. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенные пункты (включая территории застройки)		Среднепоселенческие территории застройки		Индивидуальные территории застройки (включая территории застройки)	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены от среднего по региону	Цена, руб./ сот.	Доля цены от среднего по региону	Цена, руб./ сот.	Доля цены от среднего по региону
с/д. Зарайск	—	—	—	—	—	—
с/д. Истринский	—	—	—	—	—	—
с/д. Истринский	280 412	88,9%	—	—	—	—
с/д. Кашира	—	—	—	—	—	—
с/д. Клин	—	—	—	—	—	—
с/д. Коломенский	1 030 000	—	—	—	—	—
с/д. Котельники	—	—	—	—	—	—
с/д. Красноармейский	—	—	—	—	—	—
с/д. Красногорск	630 000	20,9%	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенные пункты (включая территории застройки)		Среднепоселенческие территории застройки		Индивидуальные территории застройки (включая территории застройки)	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены от среднего по региону	Цена, руб./ сот.	Доля цены от среднего по региону	Цена, руб./ сот.	Доля цены от среднего по региону
с/д. Лобня	—	—	—	—	—	—
с/д. Лосино-Петровский	—	—	—	—	—	—
с/д. Люберецкий	—	—	—	—	—	—
с/д. Люберецкий	—	—	—	—	—	—
с/д. Люберецкий	—	—	—	—	—	—
с/д. Люберецкий	—	—	—	—	—	—
с/д. Люберецкий	—	—	—	—	48 052	1,0%
с/д. Мытищи	119 000	—	—	—	—	—
с/д. Отрадный	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Населенные пункты (включая территории застройки)		Среднепоселенческие территории застройки		Индивидуальные территории застройки (включая территории застройки)	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены от среднего по региону	Цена, руб./ сот.	Доля цены от среднего по региону	Цена, руб./ сот.	Доля цены от среднего по региону
с/д. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—
с/д. Пушкино	79 000	8,0%	—	—	—	—
с/д. Протвино	—	—	—	—	—	—
с/д. Пушкино	—	—	—	—	—	—
с/д. Сергиево-Посадский	—	—	—	—	—	—

страница 43

г.о. Дмитровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодехово	488 776	-4,1%	-	-	-	-
г.о. Дубна	644 737	8,1%	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	1520594	4,2%	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	529 432	3,0%	-	-	-	-
г.о. Истрин	422 485	-14,1%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	ДЛЯ размещения объектов торговли, объектов общественного назначения		Резерв		Общественное питание	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены торговому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены торговому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены торговому периоду
г.о. Раменское	1142 657	3,0%	-	-	-	-
г.о. Реутов	181 730	-34,9% ⁽¹⁾	-	-	1 500 000	-4%
г.о. Рузский	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	1587 431	-2,8%	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Тучковское	669 305	-7%	-	-	-	-
г.о. Удольское	1534 483	-4%	-	-	-	-
г.о. Фрязинский	386 239	-10,3%	-	-	-	-
г.о. Мытищинский	563 346	-3,3%	-	-	-	-
г.о. Подольский	545 434	-4,6%	-	-	-	-

Примечание: 1 - по сравнению с 4 кв. 2020 г.

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	ДЛЯ размещения объектов торговли, объектов общественного назначения		Резерв		Общественное питание	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены торговому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены торговому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цены торговому периоду
г.о. Рузский	260 080	3,0%	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	360 080	-37,6% ⁽¹⁾	-	-	-	-
г.о. Солнечногорский	31 4181	-8,1%	272 586	4,2%	880 833	-4%
г.о. Ступинский	80 179	-28,2%	-	-	-	-
г.о. Химки	480 080	-5,7%	-	-	-	-
г.о. Чехов	140 329	-13,3%	-	-	-	-
г.о. Щелковский	295 455	6,3%	-	-	-	-
г.о. Электронский	489 878	3,0%	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	333 988	3,0%	-	-	-	-
Боровицкий г.о.	1 333 333	3,0%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, оказания административных		Рынок		(Населенные пункты)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
Аннинский г.п.	581 580	-21,8%	-	-	-	-
Можайский г.п.	333 682	5,7%	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.п.	158 136	16,7%	-	-	-	-
Одоевский г.п.	966 681	-6,3%	-	-	3 567 368	6,9%
Обнинск-Зуевский с.п.	351 071	-14,8%	-	-	-	-
Пушкинский с.п.	811 429	59,8% (1)	-	-	-	-
Раменский г.п.	138 719	5,8%	-	-	-	-
Рузский с.п.	389 384	27,2%	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.п.	912 286	61,2% (2)	232 386	0,9%	-	-
Талдомский г.п.	-	-	-	-	-	-
Итого: 231 666						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		Город (районный)		Сельский район	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
Аннинский г.п.	-	-	-	-	-	-
Воскресенский г.п.	-	-	245 549	0,9%	-	-
с.п. Бельянов	-	-	130 485	н/д	784 706	0,9%
с.п. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
с.п. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
с.п. Дзержинск	175 526	н/д	130 118	0,9%	-	-
с.п. Дубна	-	-	-	-	-	-
с.п. Егорьевск	-	-	-	-	40 000	0,9%
с.п. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-
с.п. Истрин	-	-	-	-	-	-
Итого: 40 916						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		Город (районный)		Сельский район	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
с.п. Кашира	-	-	-	-	-	-
с.п. Клин	-	-	-	-	-	-
с.п. Королёв	-	-	-	-	-	-
с.п. Красногорск	-	-	-	-	-	-

г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецы	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецы	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецы	-	-	-	-	-	-
г.о. Мытищи	-	-	180 634	-3	-	-
г.о. Пушкино	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Техническое обоснование		Факты (реализован)		Случайные случаи	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены предложения	Цена, руб./сот.	Доля от цены предложения	Цена, руб./сот.	Доля от цены предложения
г.о. Реутов	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиев	242 114	0,0%	46 434	4/5	-	-
г.о. Солнечногорск	251 910	0,0%	-	-	-	-
г.о. Ступино	-	-	240 000	4/5	-	-
г.о. Химки	-	-	-	-	895 714	10,7%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	-	-

г.о. Электросталь - | - | - | - | 118 891 | 4/5 || Дмитровский г.о. | - | - | - | - | - | - |
| Котловский г.о. | - | - | - | - | - | - |

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Техническое обоснование		Факты (реализован)		Случайные случаи	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены предложения	Цена, руб./сот.	Доля от цены предложения	Цена, руб./сот.	Доля от цены предложения
Дзержинский г.о.	-	-	375 000	-1,7%	-	-
Монинский г.о.	-	-	-	-	-	-
Истринский г.о.	-	-	25 412	18,2%	-	-
Сенежский г.о.	-	-	-	-	-	-
Сосновский г.о.	-	-	-	-	-	-
Тушинский г.о.	524 203	4/5	-	-	-	-
Раменский г.о.	-	-	-	-	-	-
Угловский г.о.	-	-	180 000	0,0%	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	454 545	8,3%	21 204	0,0%	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Объекты для оценки стоимости		Данные для оценки стоимости	
	Цена, руб./сот.	Доля от цены предложения	Цена, руб./сот.	Доля от цены предложения
Котловский г.о.	85 761	4/5	112 947	17,1%
Воскресенский г.о.	-	-	54 321	18,7%

п.п. Балашиха	2 173 640	32,8%	138 000	-17,8%
п.п. Богородский	—	—	87 880	27,9%
п.п. Дмитровский	—	—	300 000	1,8%
п.п. Домодехово	98 880	1,0%	258 960	19,8%
п.п. Дубна	—	—	—	—
п.п. Егорьевск	—	—	—	—
п.п. Истринский	—	—	—	—
п.п. Истрин	—	—	613 462	27,6%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.				
Муниципальное образование	Область формирования		Докладывающее областное государственное учреждение	
	Цена, руб./сот.	Доля цены в кадастровой стоимости	Цена, руб./сот.	Доля цены в кадастровой стоимости
п.п. Кашира	—	—	—	—
п.п. Клин	—	—	38 680	-13,2%
п.п. Коломна	—	—	905 001	3,8%
п.п. Красногорск	460 962	1,0%	—	—
п.п. Кубинка	—	—	278 000	-17,8%
п.п. Луховицы	—	—	25 090	1,2%
п.п. Люберецкое	—	—	142 817	9%
п.п. Люберецк	—	—	165 418	-13,8%
п.п. Мытищи	1 002 000	12,8%	403 567	15,9%
п.п. Подольск	—	—	225 901	-3,2%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.				
Муниципальное образование	Область формирования		Докладывающее областное государственное учреждение	
	Цена, руб./сот.	Доля цены в кадастровой стоимости	Цена, руб./сот.	Доля цены в кадастровой стоимости
п.п. Реутов	—	—	—	—
п.п. Сергиево-Посадский	—	—	1 07 363	1,0%
п.п. Серпухов	—	—	38 223	-4,8%
п.п. Солнечногорск	198 520	12,8%	187 818	12,7%
п.п. Ступино	—	—	65 430	35,2%
п.п. Талдом	1 707 373	8,0%	811 390	23,1%
п.п. Чехов	81 000	1,0%	107 136	12,7%
п.п. Шатура	—	—	122 880	25,8%
п.п. Электрогорск	—	—	108 703	-11,3%
Дмитровский г.п.	—	—	142 138	-4,1%
Коломенский г.п.	—	—	63 050	10,6%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Цены предложения по ВРИ		Диагностика рыночных процессов по ВРИ	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в период
Александровский г.о.	603 028	5,2%	337 302	5,1%
Мондышевский г.о.	—	—	48 436	21,1%
Истринский г.о.	—	—	138 000	-5,0%
Серебрянский г.о.	—	—	438 000	-8,1%
Серебряно-Прудский г.о.	—	—	64 285	-14,3%
Буденновский г.о.	—	—	202 679	-4,0%
Раменский г.о.	104 833	-11,9%	151 096	-25,4%
Рузский г.о.	—	—	118 000	-2,4%
Саровский г.о.	—	—	17 940	0,9%
Талдомский г.о.	—	—	—	—

По итогам 31 января

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Ведущие направления в отрасли		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в период
≤ 5	212 674	-3,2%	394 984	12,4%	256 518	-6,9%
> 5 и ≤ 10	115 187	-6,4%	368 273	-2,2%	144 198	1,2%
> 10 и ≤ 15	108 377	-8,8%	145 496	-6,7%	91 625	-4,1%
> 15 и ≤ 20	116 034	-12,0%	291 648	26,9%	75 983	0,4%
> 20 и ≤ 30	218 858	-6,1%	1 118 252	-25,6%	129 095	2,1%
> 30 и ≤ 50	317 361	-12,2%	1 359 716	22,3%	89 105	2,9%
> 50 и ≤ 100	40 680	0,6%	122 895	26,3%	97 758	-16,7%
> 100 и ≤ 150	33 636	6,0%	263 261	36,6%	51 214	64,4%
> 150 и ≤ 200	51 791	-17,3%	191 494	-27,8%	268 888	-1,8%
> 200	76 625	-1,1%	126 768	-8,5%	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Муниципальное образование с районными центрами		Среднемуниципальный район		Муниципальное образование с районными центрами	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в период
≤ 5	—	—	—	—	—	—
> 5 и ≤ 10	234 212	-9,8%	—	—	—	—
> 10 и ≤ 15	168 273	22,9%	—	—	—	—
> 15 и ≤ 20	282 122	16,8%	—	—	1 026 718	8,9%
> 20 и ≤ 30	—	—	1 719 000	22,0%	—	—
> 30 и ≤ 50	718 519	150,1%	—	—	889 475	8,2%
> 50 и ≤ 100	498 961	21,9%	—	—	541 937	-20,2%
> 100 и ≤ 150	307 409	8,4%	106 000	8,0%	265 487	10%

> 500 х 1000	190 762	36,9% (1)	-	-	303 176	18,5%
> 9000	248 089	55,7% (2)	-	-	475 251	0,0%

Итого: 313 100 руб.

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Доп. категория объектов по территории, объектам и категориям		Решение		Итого: взвешенная категория	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении территории	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении территории	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении территории
< 5	1 044 294	2,5%	-	-	1 500 000	44%
< 5 х 10	381 117	4,3%	-	-	-	-
< 10 х 15	528 080	27,1%	-	-	-	-
< 15 х 30	628 323	6,2%	232 394	6,0%	1 400 400	54,2% (1)
< 30 х 50	716 892	-25,2%	172 300	-5,2%	-	-
< 50 х 100	357 044	-3,4%	-	-	-	-
< 100 х 100	344 286	9,9%	-	-	-	-
< 300 х 100	385 476	-11,0%	-	-	-	-
< 500 х 1000	621 166	-6,1%	-	-	-	-
> 9000	395 362	35,8% (1)	-	-	-	-

Итого: 313 100 руб.

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Государственные объекты		Земельные участки		Средний размер	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении территории	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении территории	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении территории
< 5	-	-	-	-	1 500 000	0,0%
< 5 х 10	-	-	275 000	1,3%	630 000	24,0%
< 10 х 15	934 548	9,0%	695 000	8,0%	-	-
< 15 х 30	294 118	55,2% (1)	-	-	-	-
< 30 х 50	-	-	-	-	930 000	44%
< 50 х 100	175 528	10%	-	-	40 000	0,0%
< 100 х 100	607 168	46,1% (1)	790 742	14,6%	-	-
< 300 х 100	916 088	4,0%	751 264	8,2%	-	-
< 500 х 1000	-	-	13 483	-17,5%	704 704	0,5%
> 9000	-	-	106 571	68,1% (1)	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 1 кв. 2021 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Объекты жилищного назначения		Другие назначения: объекты производственно-технического назначения	
	цена, руб./сот.	динамический коэффициент	цена, руб./сот.	динамический коэффициент
< 5	814 080	7,7%	356 579	1,2%
< 5 и 10	752 642	-6,0%	317 923	-6,8%
< 10 и 15	692 030	-8,4%	360 367	-1,0%
< 15 и 20	477 228	-26,4%	338 782	12,8%
< 20 и 30	825 589	4,5%	333 289	-0,8%
< 30 и 50	389 186	-11,7%	215 925	-13,0%
< 50 и 100	1 188 121	27,2%	208 288	11,5%
> 100 и 500	-	-	174 728	-10,0%
> 500 и 1500	-	-	762 722	-12,7%
> 1500	71 805	9,0%	764 763	17,8%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition3560/article3561.html>

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

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

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

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

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

Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной

недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 12.

Таблица 12.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 12 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Ленинский район, д. Молоково, д. Мисайлово, д. Орлово
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривались Каширское и Володарское шоссе Московской области, ценовая зона не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	до 1 500 кв. м
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась
наличие построек	постройки отсутствуют

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 13 условиями локализации. В

качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 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 представлено в табл. 14 – 21. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 14.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 2	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 3	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 4	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 5	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 6	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 7	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 8	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 9	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 10	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 11	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 12	земли населенных пунктов	ИЖС

Примечание: ИЖС – индивидуальное жилищное строительство, ЛПХ – личное подсобное хозяйство.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Анисовая, 9
Объект 2	Московская область, Ленинский городской округ, Орлово деревня
Объект 3	Московская область, Ленинский городской округ, Орлово деревня
Объект 4	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село
Объект 5	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Спортивная, 181
Объект 6	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Луговая, 4
Объект 7	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Луговая, 19А
Объект 8	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 9	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Луговая, 5
Объект 10	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня
Объект 11	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, Революционная ул.
Объект 12	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Луговая, 20А

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Характеристики местоположения объектов анализа

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

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений.

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	600,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	632,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	749,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	700,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	570,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	816,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	1 138,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	500,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	600,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	1 000,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	600,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	777,0	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

Данные о 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 21.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	1 590 000	2 650
Объект 2	1 580 000	2 500
Объект 3	1 872 500	2 500
Объект 4	2 500 000	3 571
Объект 5	1 650 000	2 895
Объект 6	2 856 000	3 500
Объект 7	3 983 000	3 500
Объект 8	2 200 000	4 400
Объект 9	2 100 000	3 500
Объект 10	4 400 000	4 400
Объект 11	2 300 000	3 833
Объект 12	2 719 500	3 500
	мин	2 500
	макс	4 400
	среднее	3 396
	медиана	3 500
	стандартное отклонение	653

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 21, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 2 500 руб./кв. м до 4 000 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. 22).

Таблица 22.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели

требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли 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	для индивидуального жилищного строительства; для личного подсобного хозяйства	Отличия несущественные, корректировка не требуется*	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Ленинский район, д. Орлово, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького"	представлены в табл. 16	Отличия несущественные, т.к. аналоги расположены в соседнем населенном пункте на сопоставимом удалении от МКАД. Корректировка не требуется.	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

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	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	13	от 7 до 15	Отличия незначительные, корректировка не требуется, т.к. все объекты находятся в одинаковой зоне удаления от МКАД – «до 15 км от МКАД»	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 753 до 916 («до 1500 кв.м.»)	от 500 до 1 138 («до 1500 кв. м»)	Отличия незначительные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	нет (по границе)	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	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 6	представлена в табл. 17	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.
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 невозможно. 2. Корректировка по фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	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
дорог			требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 23 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

При этом исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа 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 12 ofert. Данное обстоятельство не 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 различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 11

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,70	0,78

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

Таблица 12 (продолжение)

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

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,70	0,78

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие

функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

Скидки на цены предложений на активном рынке			
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,5% - 19,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	9,3% - 26,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,5%	9,6% - 19,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1% - 19,4%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

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

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

Таблица 108

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	17,6%	13,0%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,6%	12,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,2%	13,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

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

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 28, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2021 г.	2-5% (3,5%)	5-8% (6,5%)	4-8% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2021 г.	2-3% (2,5%)	4-7% (5,5%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

[illegible]

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 28, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

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

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

страница 64

Таблица 28.

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

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

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

Таблица 64

Отношение цен земельных участков по различным областям по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Районы с сельскохозяйственным районом	0,60	0,59 - 0,63
Поселки малонаселенные пункты	0,49	0,48 - 0,52
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы с сельскохозяйственным районом	0,61	0,59 - 0,64
Поселки малонаселенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы с сельскохозяйственным районом	0,61	0,59 - 0,64
Поселки малонаселенные пункты	0,49	0,48 - 0,52

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 65

индустриальная застройка	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,43	1,67	2,04
II	0,81	1,00	1,14	1,28	1,56
III	0,71	0,83	1,00	1,18	1,46
IV	0,60	0,75	0,95	1,00	1,22
V	0,49	0,60	0,80	0,92	1,00

Таблица 67

объекты размещения	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,38	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,14	1,30	1,62
III	0,72	0,91	1,00	1,18	1,44
IV	0,61	0,78	0,95	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,80	0,92	1,00

Таблица 68

жилая застройка	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,38	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,14	1,30	1,62
III	0,72	0,91	1,00	1,18	1,44
IV	0,61	0,78	0,95	1,00	1,22
V	0,49	0,62	0,80	0,92	1,00

Таблица 69

для объектов размещения	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,43	1,67	2,04
II	0,81	1,00	1,14	1,28	1,56
III	0,71	0,83	1,00	1,18	1,46
IV	0,60	0,75	0,95	1,00	1,22
V	0,49	0,60	0,80	0,92	1,00

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.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

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

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

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,85	0,85 - 0,85
Зоны автомагистралей	0,65	0,73 - 0,62
Индустриальные зоны	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирные жилые застройка	0,77	0,76 - 0,79
Средняя городская застройка	0,75	0,73 - 0,77
Под объекты размещения		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,85	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,67	0,75 - 0,72
Индустриальные зоны	0,75	0,71 - 0,72
Многоквартирные жилые застройка	0,77	0,76 - 0,78
Средняя городская застройка	0,67	0,69 - 0,69
Под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,85	0,89 - 0,88
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,74
Индустриальные зоны	0,75	0,73 - 0,76
Многоквартирные жилые застройка	0,77	0,77 - 0,81
Средняя городская застройка	0,68	0,66 - 0,68

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

индустриальная застройка	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,35	1,25	1,20	1,20	3,24
II	0,85	1,00	1,05	1,15	1,12	3,12
III	0,85	0,95	1,00	1,05	1,05	3,05
IV	0,75	0,87	0,74	1,00	0,97	3,04
V	0,77	0,90	0,96	1,00	1,00	3,04
VI	0,85	0,87	0,86	1,00	0,97	3,08

Таблица 65

объекты размещения	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,20	1,37	1,30	3,18
II	0,85	1,00	1,14	1,21	1,14	3,12
III	0,77	0,85	1,00	1,25	1,20	3,11
IV	0,68	0,83	0,85	1,00	0,91	3,08
V	0,77	0,88	0,90	1,26	1,00	3,14
VI	0,82	0,90	0,87	0,92	0,87	3,08

Таблица 66

жилая застройка	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,20	1,20	1,27	3,18
II	0,85	1,00	1,14	1,16	1,11	3,03
III	0,72	0,82	1,00	0,96	0,91	3,08
IV	0,75	0,85	1,00	1,00	0,95	3,11
V	0,77	0,90	1,12	1,24	1,00	3,12
VI	0,80	0,90	0,92	0,87	0,81	3,08

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.

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие

функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Средние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть Б. Полная версия (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки. Данные, усредненные по России ¹		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	масштаб					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,25	1,27	1,30	1,15	0,87
1500-3000		0,80	1,00	1,10	1,10	1,05	0,85
3000-6000		0,75	0,80	1,00	1,11	1,05	0,80
6000-10000		0,65	0,70	0,90	1,00	1,05	0,80
10000-20000		0,57	0,60	0,75	0,87	1,00	0,87
>20000		0,50	0,60	0,74	0,80	0,90	1,00

Таблица 32

Земельные участки под объектами-строительными объектами различного назначения. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	масштаб					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,15	1,27	1,30	1,15	0,89
1500-3000		0,81	1,00	1,10	1,10	1,05	0,80
3000-6000		0,75	0,80	1,00	1,08	1,05	0,80
6000-10000		0,75	0,80	0,90	1,00	1,11	0,80
10000-20000		0,65	0,70	0,80	0,90	1,00	0,80
>20000		0,60	0,70	0,75	0,80	0,90	1,00

Таблица 33

Земельные участки под объектами-строительными объектами различного назначения. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	масштаб					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,20	1,27	1,30	1,15	0,89
1500-3000		0,81	1,00	1,10	1,10	1,05	0,80
3000-6000		0,70	0,80	1,00	1,02	1,10	0,80
6000-10000		0,60	0,70	0,80	0,85	1,00	0,80
>10000		0,60	0,74	0,80	0,82	1,00	

Таблица 34

¹ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Средние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть Б. Полная версия (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Таблица 38

Земельные участки. Санкт-Петербург		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	масштаб					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,17	1,25	1,40	1,40	
1500-3000		0,85	1,00	1,11	1,20	1,20	
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	
6000-10000		0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	
>10000		0,60	0,81	0,85	0,87	1,00	

Таблица 39

Земельные участки в городах федерального значения		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	масштаб					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,22	1,30	1,55	1,61	
1500-3000		0,80	1,00	1,14	1,27	1,30	
3000-6000		0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	
6000-10000		0,65	0,75	0,85	1,00	1,08	
>10000		0,60	0,75	0,88	0,95	1,00	

Таблица 40

Земельные участки в городах с различным статусом городского округа		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	масштаб					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,22	1,30	1,55	1,60	
1500-3000		0,80	1,00	1,14	1,27	1,30	
3000-6000		0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	
6000-10000		0,65	0,75	0,85	1,00	1,05	
>10000		0,60	0,75	0,85	0,95	1,00	

Средние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть Б. Полная версия (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Таблица 35

Земельные участки под объектами-строительными объектами различного назначения. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	масштаб					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,17	1,20	1,42	1,47	
1500-3000		0,85	1,00	1,11	1,20	1,25	
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	
6000-10000		0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	
>10000		0,60	0,80	0,85	0,87	1,00	

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью¹

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	масштаб					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,17	1,20	1,42	1,47	
1500-3000		0,85	1,00	1,11	1,20	1,25	
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	
6000-10000		0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	
>10000		0,60	0,80	0,85	0,87	1,00	

Таблица 36

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	масштаб					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,20	1,27	1,52	1,74	
1500-3000		0,80	1,00	1,10	1,20	1,44	
3000-6000		0,70	0,80	1,00	1,11	1,27	
6000-10000		0,60	0,70	0,90	1,00	1,15	
>10000		0,50	0,60	0,70	0,87	1,00	

Таблица 37

¹ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (или группе городов)

Средние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть Б. Полная версия (по состоянию на октябрь 2020 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	масштаб					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,22	1,40	1,95	1,93	
1500-3000		0,80	1,00	1,14	1,28	1,33	
3000-6000		0,72	0,85	1,00	1,12	1,16	
6000-10000		0,65	0,75	0,85	1,00	1,05	
>10000		0,60	0,75	0,85	0,95	1,00	

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах федерального значения		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	масштаб					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,22	1,30	1,47		
1500-3000		0,80	1,00	1,14	1,28		
3000-6000		0,72	0,85	1,00	1,12		
>10000		0,60	0,80	0,94	1,00		

Table 43

Таблица 44Table 45

Distance from markets		Distance from markets				
		<1000	1000-2000	2000-3000	3000-4000	>4000
Distance from markets	<1000	1.00	1.19	1.24	1.47	1.52
	1000-2000	0.74	1.00	1.12	1.20	1.23
	2000-3000	0.59	0.89	1.00	1.10	1.14
	3000-4000	0.68	0.81	0.92	1.00	1.04
	>4000	0.66	0.72	0.82	0.94	1.00

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

Tafelberg 49

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Допустимый предел
Значимость участия в под МНС		
Отношение удельной цены земельных участков под МНС, обремененных ипотекой, к удельной цене земельных участков, не обремененных ипотекой	1,25	1,40
Отношение удельной цены земельных участков под МНС, обремененных ипотекой, к удельной цене земельных участков, не обремененных ипотекой	1,25	1,40
Значимость участия в под МНС		
Отношение удельной цены земельных участков под МНС, обремененных ипотекой, к удельной цене земельных участков, не обремененных ипотекой	1,15	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под МНС, обремененных ипотекой, к удельной цене земельных участков, не обремененных ипотекой	1,15	1,21
Значимость участия в под МНС		
Отношение удельной цены земельных участков под МНС, обремененных ипотекой, к удельной цене земельных участков, не обремененных ипотекой	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МНС, обремененных ипотекой, к удельной цене земельных участков, не обремененных ипотекой	1,10	1,25
Значимость участия в под МНС		
Отношение удельной цены земельных участков под МНС, обремененных ипотекой, к удельной цене земельных участков, не обремененных ипотекой	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МНС, обремененных ипотекой, к удельной цене земельных участков, не обремененных ипотекой	1,10	1,25

Циклы востановления экономики за период с 2020 по 2023 гг. (показатели в % к уровню 2019 г.)

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

[illegible]

Справочник «Средства информатизации-2020». Информационный Центр «Бит» СПб. СПб.: Информационный Центр «Бит», 2020 г.

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

Table 52

Kombinasi Diploid		Fenotip							
		Diploid gpt	g	r	B, K, T, Koson	g, r	B, K, T, Koson	B, K, T, Koson	g, r, B, K, T, Koson
Diploid mutasi	Diploid mutasi	0%	-18%	-18%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
	g	18%	0%	0%	-1%	-17%	-17%	-17%	-30%
	r	18%	0%	0%	-1%	-17%	-17%	-17%	-30%
	B, K, T, Koson	20%	1%	1%	0%	-10%	-10%	-10%	-30%
	g, r	42%	18%	18%	-3%	0%	1%	1%	1%
	B, K, T, Koson	43%	20%	20%	0%	1%	0%	0%	18%
	g, B, K, T, Koson	43%	20%	20%	0%	1%	0%	0%	18%
	g, r, B, K, T, Koson	17%	-30%	-30%	4%	20%	18%	18%	0%

Сторінки наведеної виданості-2020. Застосування: 1 раз в 1. Показ
всього за часом життя за період: 2020 г.

**Корректировки на наличие кадастровый для цен
земельных участков, расположенных в регионах городов**
М.А. ШОШИН

Table 5a

Scoring system		Assessors							
		Drigys port	3	4	B. K. T. Scout	3.7	3.8 K. K. T. Koska	3.9 K. K. T. Koska	4.0 K. K. T. Koska
O2's net volume	Drigys- port	8%	18%	19%	11%	34%	32%	10%	18%
	3	22%	8%	4%	3%	10%	17%	16%	33%
	4	34%	3%	8%	3%	10%	18%	11%	32%
	B. K. T. Scout	33%	2%	0%	0%	21%	10%	18%	34%
	3.7	51%	24%	52%	36%	3%	3%	2%	17%
	3.8 K. K. T. Koska	34%	38%	18%	33%	10%	6%	2%	18%
	3.9 K. K. T. Koska	49%	32%	28%	24%	2%	3%	8%	18%
	4.0 K. K. T. Koska	52%	48%	48%	30%	20%	34%	32%	8%

Справочник оценки недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
версия от 1 октября 2019 г. (таблица 3001)

Корректировка на наличие коммуникаций для не-
земельных участков, расположенных в регионах
городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 55

Коммуна- льный	Аналоги							
	Отсутств. участ.	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Комм
Отсутств. участ.	0%	-18%	-17%	-18%	-30%	-30%	-30%	-30%
Э	10%	0%	-7%	-8%	-17%	-18%	-18%	-32%
Г	20%	7%	0%	-2%	-10%	-17%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	21%	3%	2%	0%	-10%	-18%	-17%	-30%
Э, Г	45%	20%	15%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	18%	15%	0%	-7%	-17%
Э, В, К, Т, Г, Комм	46%	23%	20%	20%	3%	1%	0%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	32%	22%	20%	18%	0%

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

В табл. 32 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 32.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Вид, наличие коммунального устройства	Аналоги							
	Отсутств. участ.	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Комм
Отсутств. участ.	0%	-13%	-14%	-17%	-27%	-25%	-24%	-34%
Э	12%	0%	1%	-6%	-14%	-8%	-8%	-22%
Г	18%	7%	0%	-5%	-10%	-11%	-9%	-23%
В, К, Т, Комм	19%	4%	5%	0%	-9%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	35%	18%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	16%	6%	0%	1%	-14%
Э, В, К, Т, Г, Комм	42%	9%	10%	16%	6%	-7%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	55%	28%	30%	31%	13%	16%	18%	0%

¹⁶ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммунальные услуги

Справочник оценки недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
версия от 1 октября 2019 г. (таблица 3002)

Таблица 60¹⁷

Вид, наличие коммунального устройства	Аналоги							
	Отсутств. участ.	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Комм
Отсутств. участ.	0%	-14%	-13%	-13%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	10%	0%	1%	4%	-13%	-19%	-8%	-25%
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-17%	-18%	-26%
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-12%	-28%
Э, Г	34%	13%	18%	21%	0%	4%	9%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	19%	4%	0%	1%	-12%
Э, В, К, Т, Г, Комм	20%	10%	11%	15%	-4%	-7%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	40%	28%	28%	34%	10%	16%	16%	0%

Таблица 61

Вид, наличие коммунального устройства	Аналоги							
	Отсутств. участ.	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Комм
Отсутств. участ.	0%	-13%	-13%	-13%	-27%	-25%	-24%	-34%
Э	17%	0%	2%	5%	-18%	-19%	-18%	-22%
Г	17%	0%	0%	0%	-15%	-9%	-18%	-22%
В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-18%	-15%	-18%	-27%
Э, Г	34%	17%	17%	24%	0%	8%	8%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	18%	17%	-4%	8%	8%	-18%
Э, В, К, Т, Г, Комм	30%	11%	17%	17%	-5%	8%	8%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	30%	38%	37%	11%	17%	17%	0%

¹⁷ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта

версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 42¹⁸

Наименование	Данные									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-17%	-17%	-20%	-22%	-24%	-24%	-24%	-24%
Э	16%	0%	-1%	3%	18%	-11%	-12%	-12%	-12%	-12%
Г	17%	1%	0%	4%	14%	-12%	-11%	-11%	-11%	-11%
В, К, Т, Кома	12%	2%	4%	3%	17%	-14%	-13%	-13%	-13%	-13%
Э, Г	25%	17%	16%	21%	8%	-4%	0%	-11%	-11%	-11%
В, К, Т, Кома	32%	25%	21%	16%	-4%	8%	-1%	-13%	-13%	-13%
В, К, Т, Кома	31%	25%	22%	17%	-5%	7%	2%	-14%	-14%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кома	31%	27%	20%	22%	1%	17%	10%	0%	0%	0%

Наименование	Данные									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-17%	-17%	-20%	-22%	-24%	-24%	-24%	-24%
Э	16%	0%	-1%	3%	18%	-11%	-12%	-12%	-12%	-12%
Г	17%	1%	0%	4%	14%	-12%	-11%	-11%	-11%	-11%
В, К, Т, Кома	12%	2%	4%	3%	17%	-14%	-13%	-13%	-13%	-13%
Э, Г	25%	17%	16%	21%	8%	-4%	0%	-11%	-11%	-11%
В, К, Т, Кома	32%	25%	21%	16%	-4%	8%	-1%	-13%	-13%	-13%
В, К, Т, Кома	31%	25%	22%	17%	-5%	7%	2%	-14%	-14%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кома	31%	27%	20%	22%	1%	17%	10%	0%	0%	0%

¹⁸ В таблице использованы следующие обозначения: Э – возвышенность, Г – плоскогорье, В – возвышенность, К – возвышенность, Т – возвышенность, Кома – возвышенность (гора).

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта

версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 43¹⁹

Наименование	Данные									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кома	Э, Г	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома	В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-17%	-20%	-24%	-25%	-25%	-25%	-25%
Э	16%	0%	-1%	3%	18%	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
Г	16%	1%	0%	4%	14%	-12%	-11%	-11%	-11%	-11%
В, К, Т, Кома	11%	-4%	-1%	3%	18%	-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
Э, Г	42%	28%	18%	25%	0%	6%	8%	-18%	-18%	-18%
В, К, Т, Кома	38%	17%	18%	18%	-1%	0%	-1%	-17%	-17%	-17%
В, К, Т, Кома	34%	13%	17%	20%	-2%	1%	8%	-18%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Кома	58%	34%	32%	42%	2%	20%	18%	8%	8%	8%

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

Рельеф объекта

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта

версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объектами торговли	1,25	1,25 - 1,32
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торговли с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,19 - 1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объектами рекреации	1,24	1,24 - 1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объектами производственного назначения	1,14	1,14 - 1,16
Отношение удельной цены земельных участков под объектами производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта

версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объектами торговли	1,25	1,14 - 1,39
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торговли с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,06 - 1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объектами рекреации	1,24	1,12 - 1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		
Земельные участки под объектами производственного назначения	1,14	1,05 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объектами производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (заболоченность, овраги и т.д.)		

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия, основанная на октябре 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,17	1,05 - 1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08 - 1,32
3	города с населением более 5 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07 - 1,29
4	города с населением менее 5 млн. человек	1,21	1,09 - 1,33

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

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statirelt.ru (см. табл. 34).

Таблица 34.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			1,00
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,05	1,38	1,21

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

СтатРиелт
информационно-аналитическая компания

Путевые фотографии | Фотографии | Базы недвижимости | Статистика рынка | ЭКЭ-анализ | Подписание оценок | Подписание оценок | Подписание оценок | Подписание оценок | Подписание оценок

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2021 года

Система Корректировки стоимости и качества объектов недвижимости (создана 01.07.2021 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, обладающие инфраструктурой объектов, форму, или участки с повышенными рельефными особенностями, или с другим недостатком при остальных равных характеристиках, продаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Параметр	Характеристика формы и рельефа участка	наличие объекта	корректировка	Среднее значение
1	Земельный участок, на котором имеется расположенный гараж, гаражи, гаражно-кооперативный для дачных строений и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и многоэтаж. назначения, а также земельные участки пересеченного назначения (улицы, по форме и рельефу близкие к участкам для капитального строительства или для использования по другому назначению и разрешенному использованию)			1,00
2	Участки придают из-за особенностей рельефа (факторы): 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (абсолютный минимум для этой категории земель является минимально строительная); 2. Земельные участки с возвышенным или пониженным рельефом, с повышенной переменной рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20%; 4. Земельные участки, расположенные в болотах, заросших или в подтопленной пойме реки; 5. Земельные участки с уродным грунтом под, выделенным для промисловых нужд; 6. Земельные участки с другими характеристиками, не позволяющими использовать для строительства и использования	2,72	0,91	0,92
3	Земельные участки с близкой к участку 100% площадью, превышающей 100%	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с наличием объектов на территории (гараж и другие объекты) и площадью	1,05	1,36	1,21

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

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

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%) , горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источники. 1. <https://statrilet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2561-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel-nogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 35.

Таблица 35.

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

Значения корректирующих коэффициентов по городам России, в границах доверительных интервалов			
Таблица 100			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объектами рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объектами производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объектами производственного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,93

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

Значения корректирующих коэффициентов в границах доверительных интервалов по категориям городов

Таблица 111			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленно-складской застройкой с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,81 0,89
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86 0,92
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,75 0,84

Таблица 112			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,86 0,93
2	Санкт-Петербург	0,92	0,89 0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87 0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,82	0,78 0,87

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

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

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (железные, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,02	1,20 1,23
Земельные участки под объекты размещения		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (железные, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22 1,28

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

Значения корректирующих коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,24	1,16 1,31
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москвы и г. Санкт-Петербурга)	1,23	1,15 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14 1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16 1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15 1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14 1,28

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

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

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

Таблица 117

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

Справочник оценки недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики объектов недвижимости, влияющие на ликвидность. Оценка земель в Московской области, 2020 г.
Записки корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов¹⁰

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного в городе к удельной цене земельного участка под ИЖС, расположенного в сельской местности, с учетом корректирующих коэффициентов, влияющих на ликвидность. Оценка земель в Московской области, 2020 г.

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	0,75	0,80 - 0,81
3	города с населением более 1 млн чел. (уровень: Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,70 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80

Справочник оценки недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики объектов недвижимости, влияющие на ликвидность. Оценка земель в Московской области, 2020 г.
Записки корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного в городе к удельной цене земельного участка под ИЖС, расположенного в сельской местности, с учетом корректирующих коэффициентов, влияющих на ликвидность. Оценка земель в Московской области, 2020 г.

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,75	0,80 - 0,81
3	города с населением более 1 млн чел. (уровень: Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,80
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,80
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80

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

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2020 г. представлены на рис. 8.

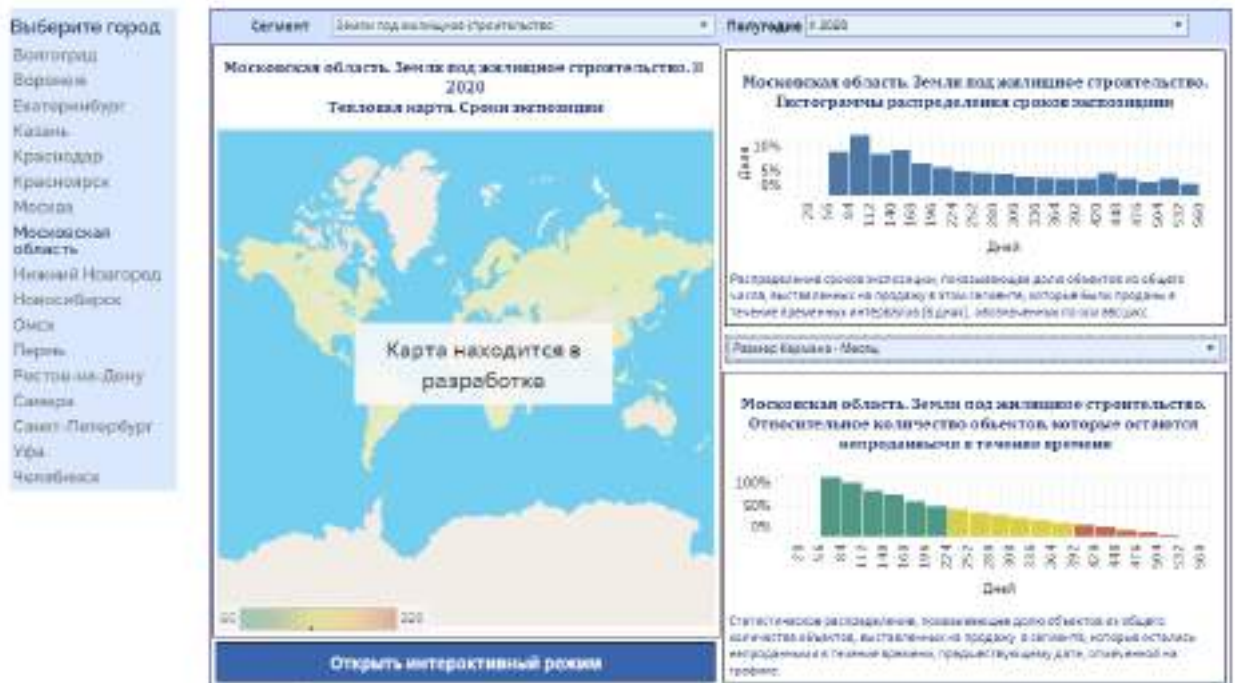
Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)

выполнено по заказу Банка России

Главная Цены и ставки арендной платы Сроки экспозиций Как пользоваться? Контакты

Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование



Класс		Для размещения многоквартирных жилых домов малой/большой/...		Внимание! Для отображения таблицы нужно выбрать корректный класс.	
Московская область. Земли под жилищное строительство. Для размещения многоквартирных жилых домов малой/большой этажности. Типовой срок экспозиции, II 2020, дней					
		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	
Вид права до	Среднее	300		270	
	Среднее	270		240	

Поиск информации о земельных участках: [https://zps.ru](#), [https://www.117.ru](#), [https://www.mos.ru](#), [https://www.mosreg.ru](#), [https://www.mosoblgov.ru](#), [https://www.mosreg.ru](#),

Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2020 г.

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «дачное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся к понятию «дачное 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 все рассматриваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для индивидуального жилищного строительства**.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 38.

Таблица 38.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. 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 - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве 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 или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

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

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

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 39.

Таблица 39.

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 корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

При этом для выбора объектов-аналогов, использовались объекты анализа (земельные участки) у которых коммуникаций нет (коммуникации по границе), т.к. у объекта (объектов) оценки коммуникации также проходят по границе.

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения.³

Для повышения достоверности расчетов по два объекта анализа с минимальной и максимальной удельной ценой были исключены из исходного массива объектов анализа (объекты анализа №№ 2, 3, 8 и 11 не рассматривались).

Так же в качестве объектов-аналогов не рассматривались объекты анализа с площадью от 1 000 кв.

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

м и более, т.к. площадь каждого оцениваемого объекта менее 1 000 кв. м

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), Оценщик отобрал 6 объектов-аналогов.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты выбора объектов-аналогов для оцениваемых объектов недвижимости

Объект-аналог	Объект анализа	Цена предложения, руб.	Площадь, кв. м	Удельная цена предложения, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	1 590 000	600,0	2 650
Объект-аналог 2	Объект анализа 4	2 500 000	700,0	3 571
Объект-аналог 3	Объект анализа 5	1 650 000	570,0	2 895
Объект-аналог 4	Объект анализа 6	2 856 000	816,0	3 500
Объект-аналог 5	Объект анализа 9	2 100 000	600,0	3 500
Объект-аналог 6	Объект анализа 12	2 719 500	777,0	3 500

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

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

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

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

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Другие характеристики:

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

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 41.

Таблица 41.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов								
Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование								
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:								
- адрес объекта	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе д. Орлово	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Анисовая, 9	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село	Московская область, Ленинский городской округ, Молоково село, ул. Спортивная, 181	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Луговая, 4	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Луговая, 5	Московская область, Ленинский городской округ, Мисайлово деревня, ул. Луговая, 20А	Отличия не существенные, т.к. аналоги расположены в соседних населенных пунктах на сопоставимом удалении от МКАД, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	13	8	12	15	7	7	7	Отличий нет, корректировка не проводилась, т.к. объекты расположены в одной ценовой зоне («до 15 км от МКАД»)
Физические характеристики:								
- площадь, кв. м	от 753 до 916 (группа площадей «до 1500 кв. м)»	600,0 (группа площадей «до 1500 кв. м»)	700,0 (группа площадей «до 1500 кв. м»)	570,0 (группа площадей «до 1500 кв. м»)	816,0 (группа площадей «до 1500 кв. м»)	600,0 (группа площадей «до 1500 кв. м»)	777,0 (группа площадей «до 1500 кв. м»)	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся в одном диапазоне

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
								площади «до 1 500 кв. м»
- наличие коммуникаций	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	нет (по границе)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не проводилась
Экономические характеристики								
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики								
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

* - данные характеристики объектов уточнялись по телефону, указанному в тексте объявления.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 41 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

Описание проведенных корректировок.

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 28, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2021 г.	2-5% (3,5%)	5-8% (6,5%)	4-8% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2021 г.	2-3% (2,5%)	4-7% (5,5%)	4-5% (4,5%)	7-9% (8%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Средние значения									
Воронеж	2-3 (2,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (9,5)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Москва	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (9,5)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (9,5)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-12 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,8	4,6	7,5	4,6	8,3	5,4	9,1	8,8
Средние значения									
Великобритания	1-4 (3)	5-9 (7)	4-8 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Польша	1-4 (3)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Словакия	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Словения	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Турция	1-4 (3)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Украина	1-4 (3)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	5,8	8,4	6,2	8,1	7,8
Поправки на уторгование для объектов недвижимости									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание: в скобках указаны средние значения.
По данным исследования рынка жилья РФ за последние 5 лет при продаже при собственности выносятся в карту в % к цене, а также в % к цене – в поле в таблице.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 28, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 10,5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов

Наименование параметра	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь, кв. м	600,0	700,0	570,0	816,0	600,0	777,0
Цена предложения, руб.	1 590 000	2 500 000	1 650 000	2 856 000	2 100 000	2 719 500
Удельная цена, руб./кв. м	2 650	3 571	2 895	3 500	3 500	3 500
Поправка на условия рынка (в части скидки к цене предложений), %	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	2 372	3 196	2 591	3 133	3 133	3 133

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе

использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 650	3 571	2 895	3 500	3 500	3 500
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 372	3 196	2 591	3 133	3 133	3 133
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м	278	375	304	367	367	367
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 058					
Веса	0,173	0,1636	0,1705	0,1643	0,1643	0,1643
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	410	523	442	515	515	515
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	2 920					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	909,0	2 920	2 654 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	898,0	2 920	2 622 000
3	50:21:0060403:5460	857 +/- 10	857,0	2 920	2 502 000
4	50:21:0060403:5461	851 +/- 10	851,0	2 920	2 485 000
5	50:21:0060403:5463	784 +/- 10	784,0	2 920	2 289 000
6	50:21:0060403:5464	774 +/- 10	774,0	2 920	2 260 000
7	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	762,0	2 920	2 225 000
8	50:21:0060403:5466	753 +/- 10	753,0	2 920	2 199 000
9	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	916,0	2 920	2 675 000
Итого					21 911 000

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 и округлений, составляет:

21 911 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	2 654 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	2 622 000
3	50:21:0060403:5460	857 +/- 10	2 502 000
4	50:21:0060403:5461	851 +/- 10	2 485 000
5	50:21:0060403:5463	784 +/- 10	2 289 000
6	50:21:0060403:5464	774 +/- 10	2 260 000
7	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	2 225 000
8	50:21:0060403:5466	753 +/- 10	2 199 000
9	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	2 675 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

21 911 000

(Двадцать один миллион девятьсот одиннадцать тысяч) рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5457	909 +/- 11	2 654 000
2	50:21:0060403:5459	898 +/- 10	2 622 000
3	50:21:0060403:5460	857 +/- 10	2 502 000
4	50:21:0060403:5461	851 +/- 10	2 485 000
5	50:21:0060403:5463	784 +/- 10	2 289 000
6	50:21:0060403:5464	774 +/- 10	2 260 000
7	50:21:0060403:5465	762 +/- 10	2 225 000
8	50:21:0060403:5466	753 +/- 10	2 199 000
9	50:21:0060403:5473	916 +/- 11	2 675 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 28, 2021 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

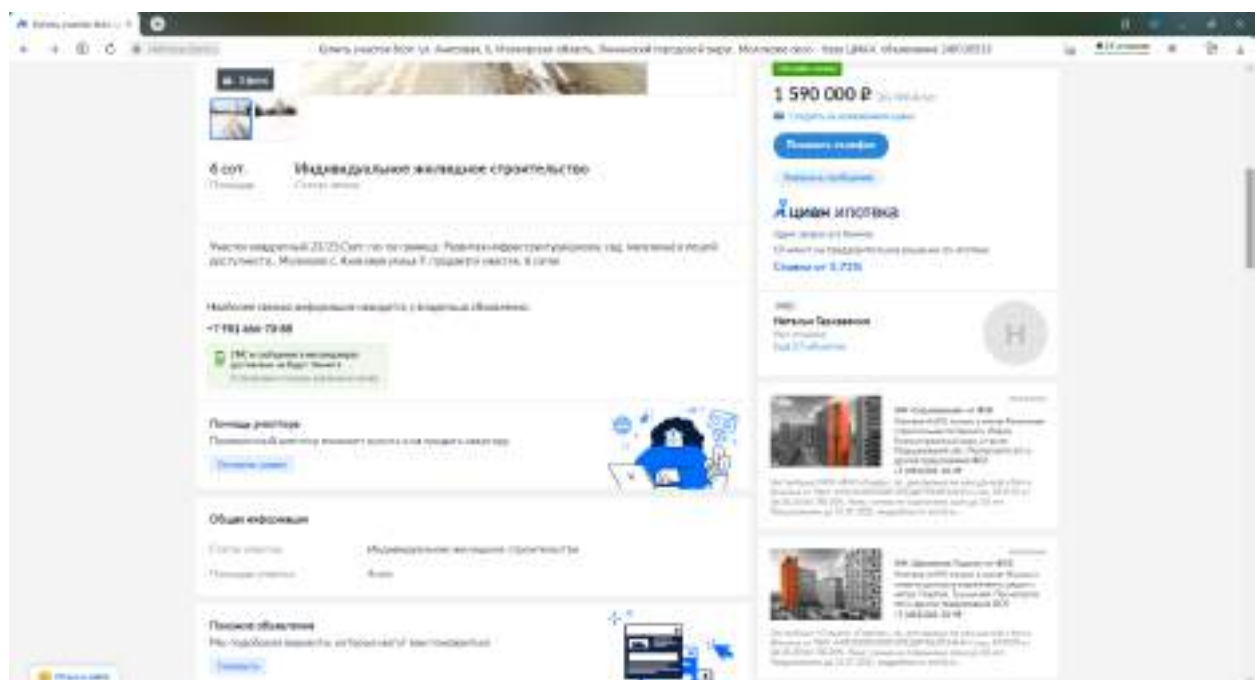
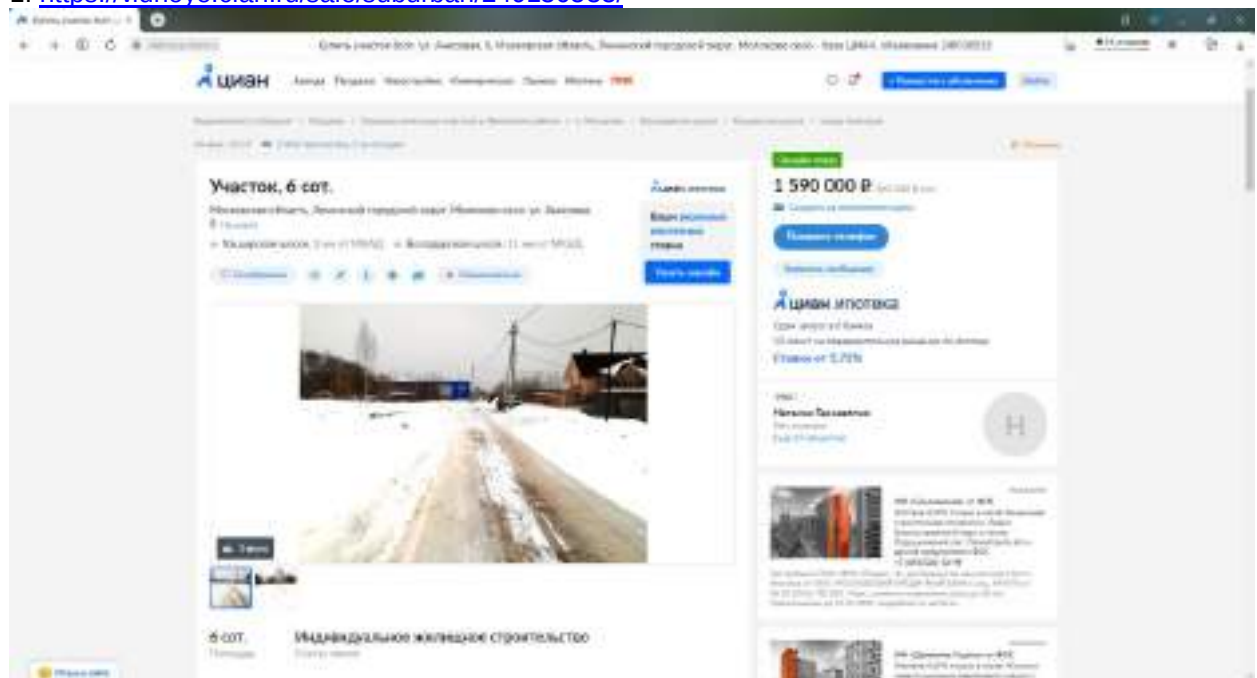
3. Методическая литература

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

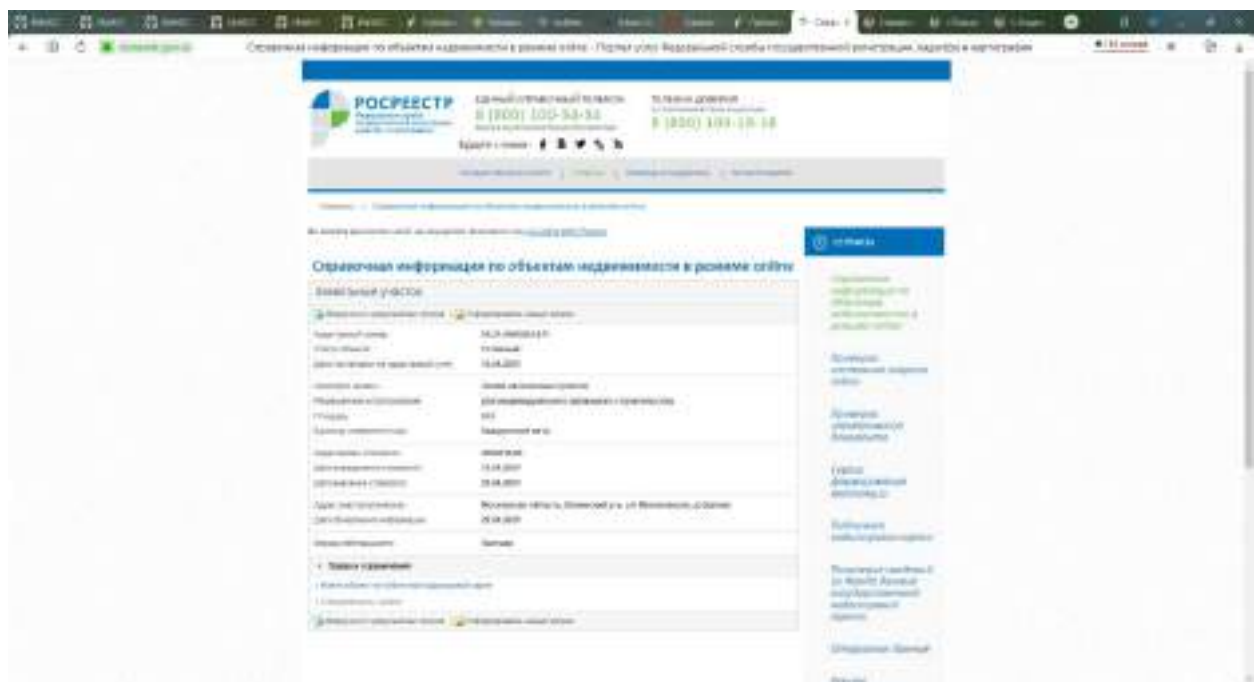
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

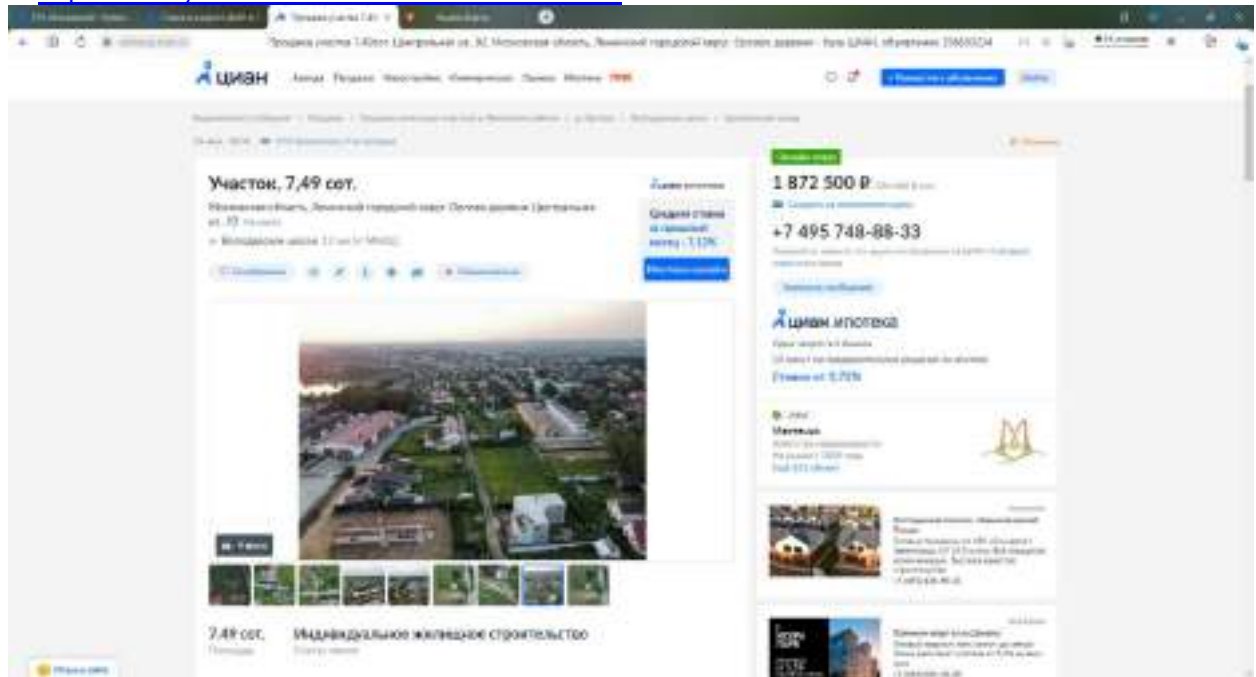
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

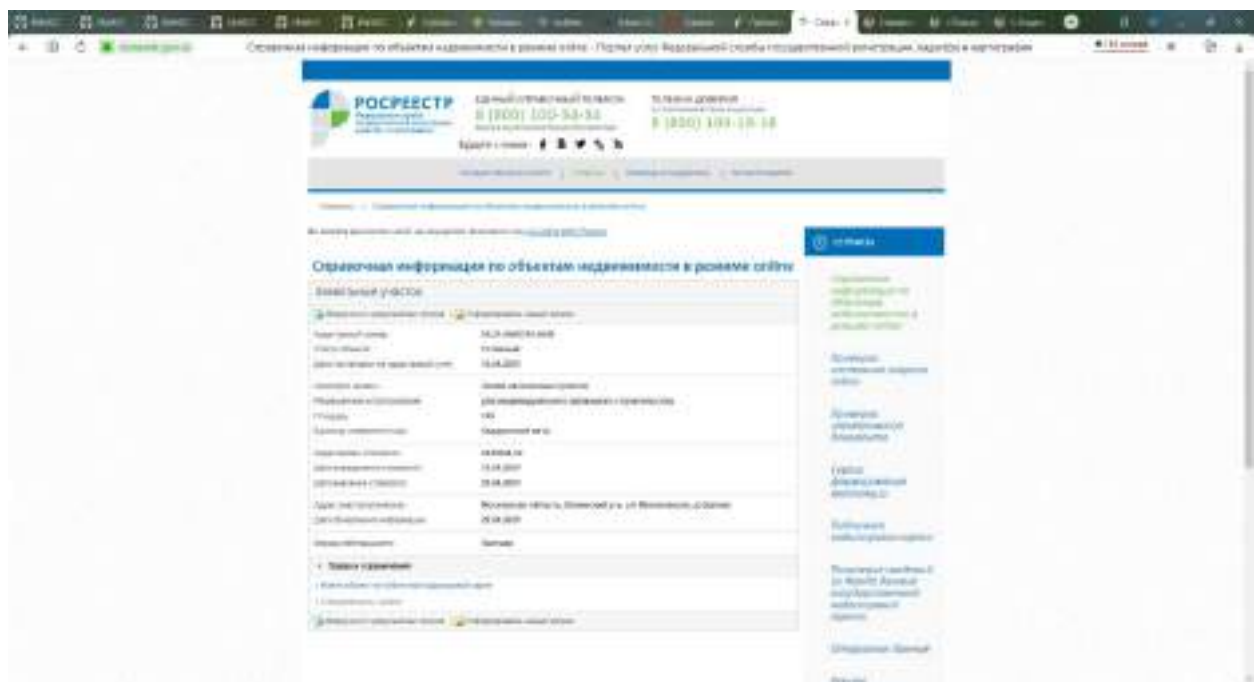
1. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/249136533/>



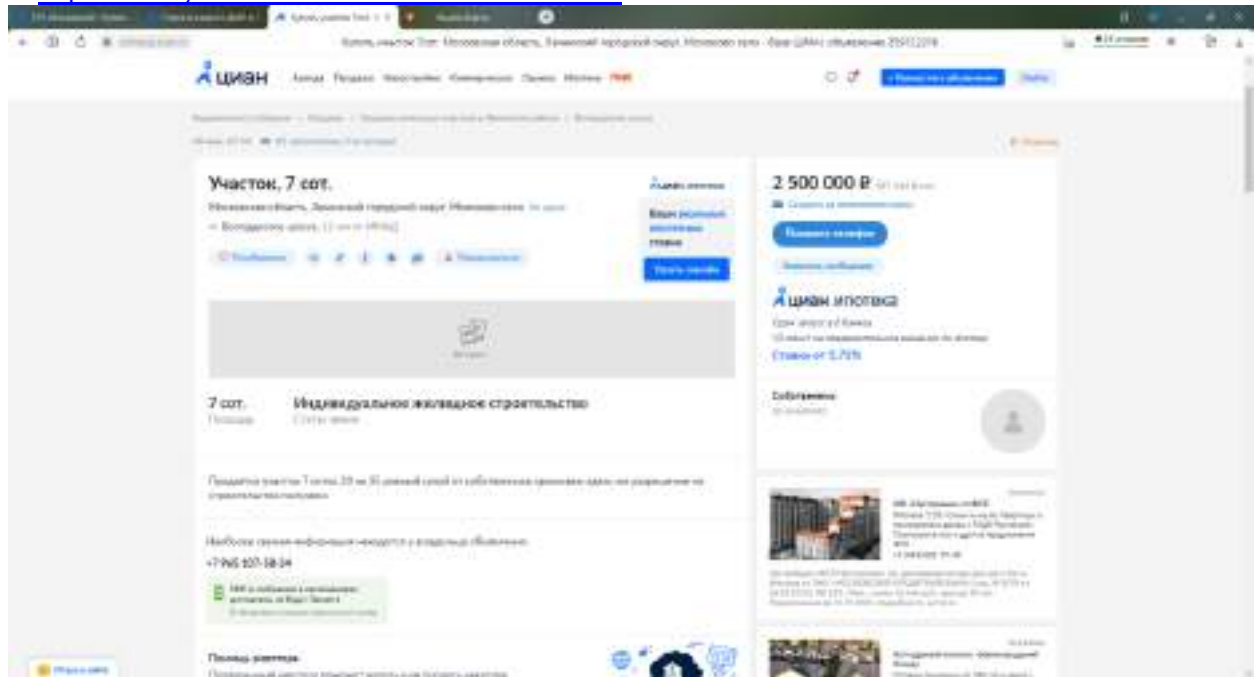
[illegible]



3. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/256693234/>



4. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/259722216/>



5. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/258157727/>

Участок, 5,7 сот.
Многоквартирный, деловой, торговый центр. Индивидуальное строительство.
Видео: 0:30

1 650 000 Р за 5,7 сот. земли

А ЦИАН ИПОТЕКА
Средняя ставка по ипотеке
10 минут на рассмотрение заявки на ипотеку
Ставка от 5,75%

Max Realty
14 лет на рынке. 2000+ сделок.
Рейтинг: 4.9 (100 отзывов)

5,7 сот. Индивидуальное жилищное строительство

5,7 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Домашнее производство? В этой форме вы можете получить индивидуальную инфраструктуру: газ, электричество, вода, канализация, отопление, вентиляция, кондиционирование и т.д. Участок готов к продаже. Вам остается только построить.

Оформить заказ. Ваш заказ будет направлен на рассмотрение специалистам Max Realty. Номер заявки: 2046072

Найболее полную информацию вы можете получить по телефону:

+7 495 666-55-55, +7 495 460-90-91

Max Realty
14 лет на рынке. 2000+ сделок.
Рейтинг: 4.9 (100 отзывов)

Получить консультацию
Получите консультацию специалиста по телефону или на сайте

Общая информация
Средняя ставка по ипотеке: 5,75%
Индивидуальное жилищное строительство: 5,7 сот.

<https://maxrealty.ru/shop/product/s-molokovo-sportivnaya-ulica-181-prodaetsya-uchastok-5-7-sotok-shikarnoe-predlozhenie-v-spokoynom-meste-nedaleko-ot-vsej-neobhodimoy-infrastruktury-shkoly-detskie-sady-poliklinika-sport-ploshchadka#shop2-tabs-2>

с Молоково, Спортивная улица, 181 Продаётся участок 5.7 сотки Шикарное предложение! В спокойном месте недалеко от всей необходимой инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиника, спорт площадка, супермаркеты и т.д.) участок рядом с прудом. Все соседи уже строятся. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty.

Цена: 1 600 000 руб.

Площадь: 570 кв.м.

Дополнительно (опционально):

с Молоково, Спортивная улица, 181

с Молоково, Спортивная улица, 181 Продаётся участок 5.7 сотки Шикарное предложение! В спокойном месте недалеко от всей необходимой инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиника, спорт площадка, супермаркеты и т.д.) участок рядом с прудом. Все соседи уже строятся. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty.

Цена: 1 600 000 руб.

Площадь: 570 кв.м.

Дополнительно (опционально):

с Молоково, Спортивная улица, 181

с Молоково, Спортивная улица, 181 Продаётся участок 5.7 сотки Шикарное предложение! В спокойном месте недалеко от всей необходимой инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиника, спорт площадка, супермаркеты и т.д.) участок рядом с прудом. Все соседи уже строятся. Оперативный показ, быстрый выход на сделку. Агентство недвижимости MaxRealty.

Цена: 1 600 000 руб.

Площадь: 570 кв.м.

Дополнительно (опционально):

с Молоково, Спортивная улица, 181

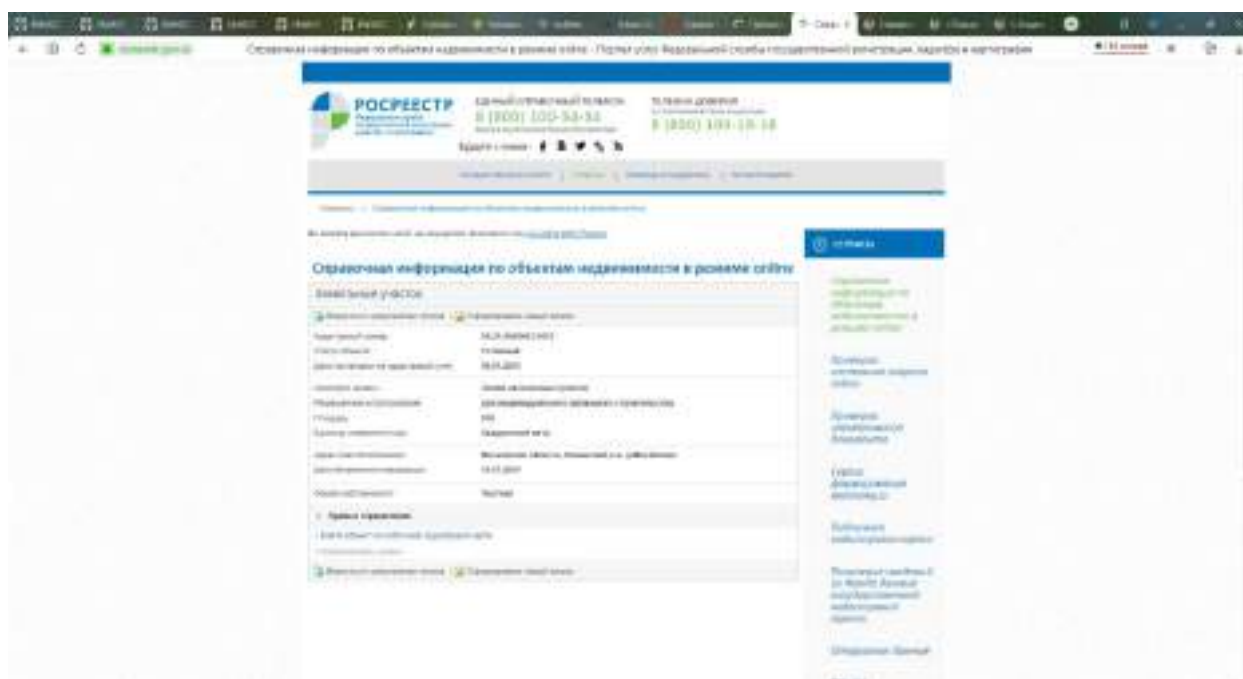
Участок, 8,16 сот.
 Московская область, Ленинский городской округ (Московская область) ул. Бульвар 4
 + Показать на карте
 + Москва - Бульвар (Долгопрудный) 4 (20 минут езды от МКАД)

2 856 000 Р. Средняя по району
 +7 495 748-88-33
 +7 495 748-88-33
 +7 495 748-88-33

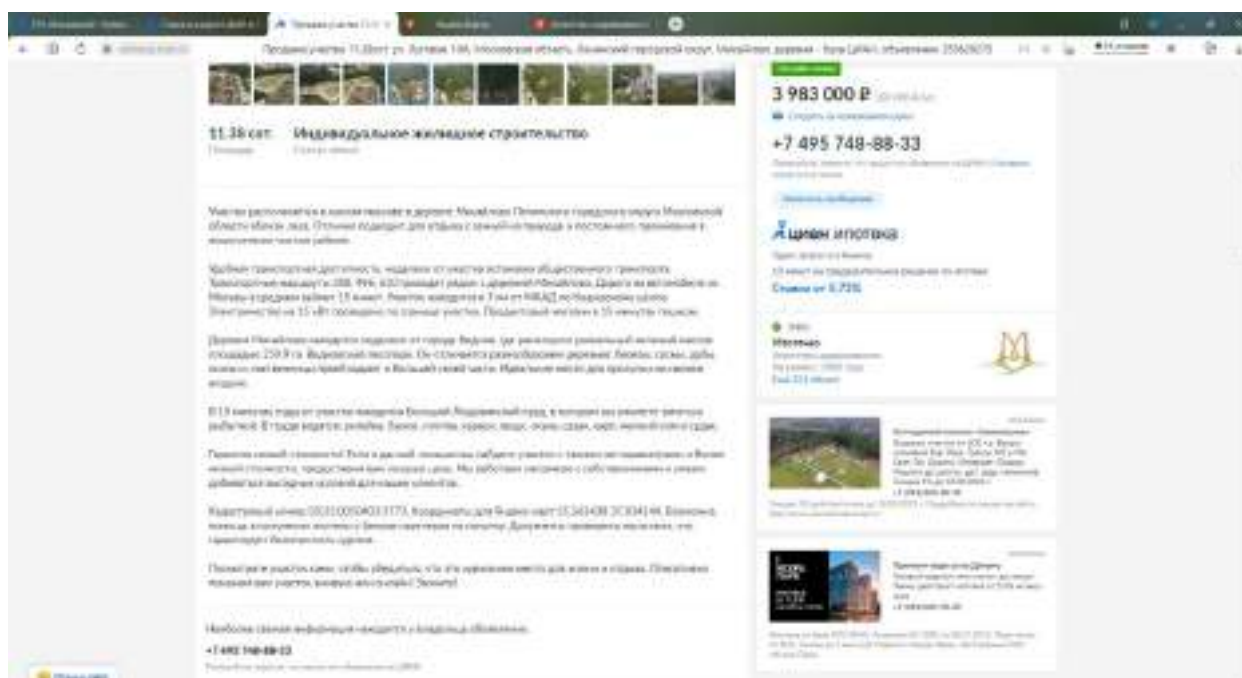
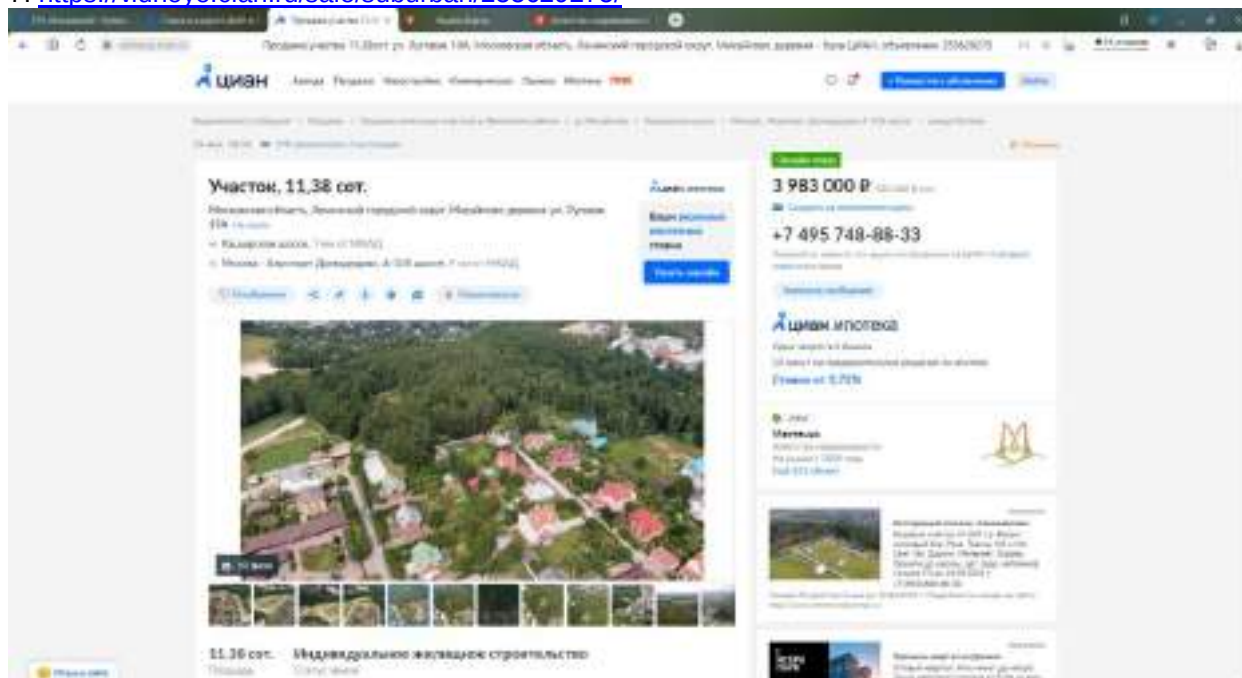
Участок, 8,16 сот.
 Московская область, Ленинский городской округ (Московская область) ул. Бульвар 4
 + Показать на карте
 + Москва - Бульвар (Долгопрудный) 4 (20 минут езды от МКАД)

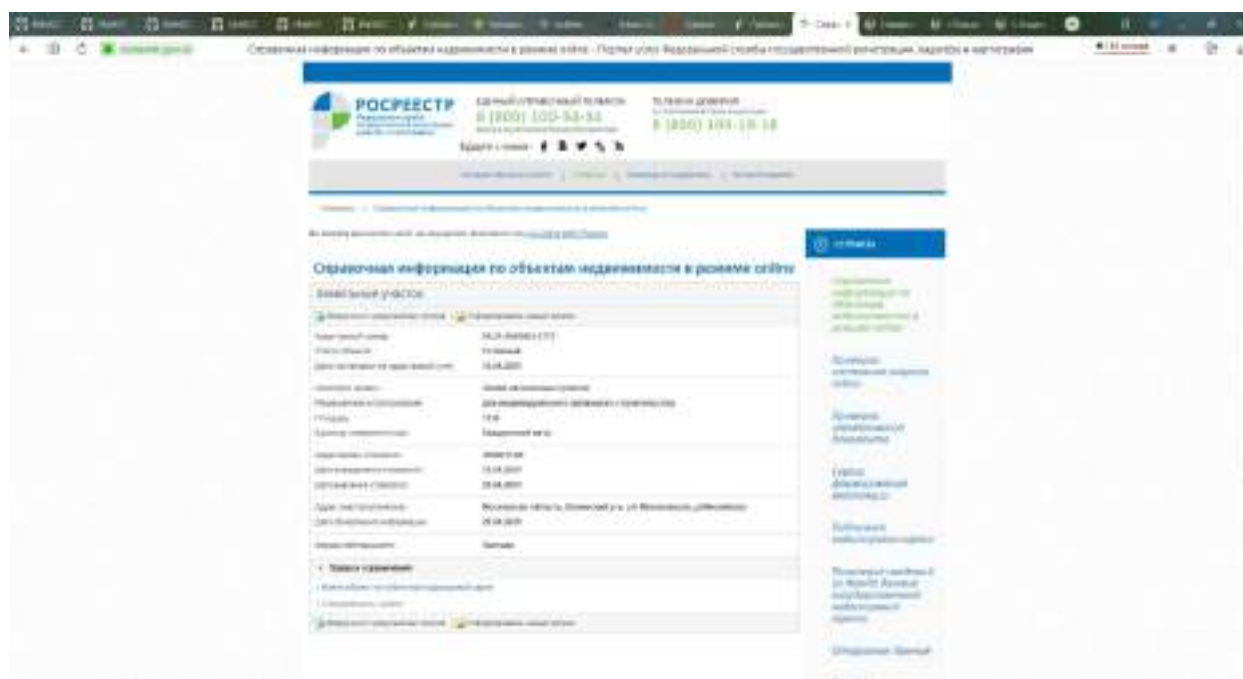
2 856 000 Р. Средняя по району
 +7 495 748-88-33
 +7 495 748-88-33
 +7 495 748-88-33

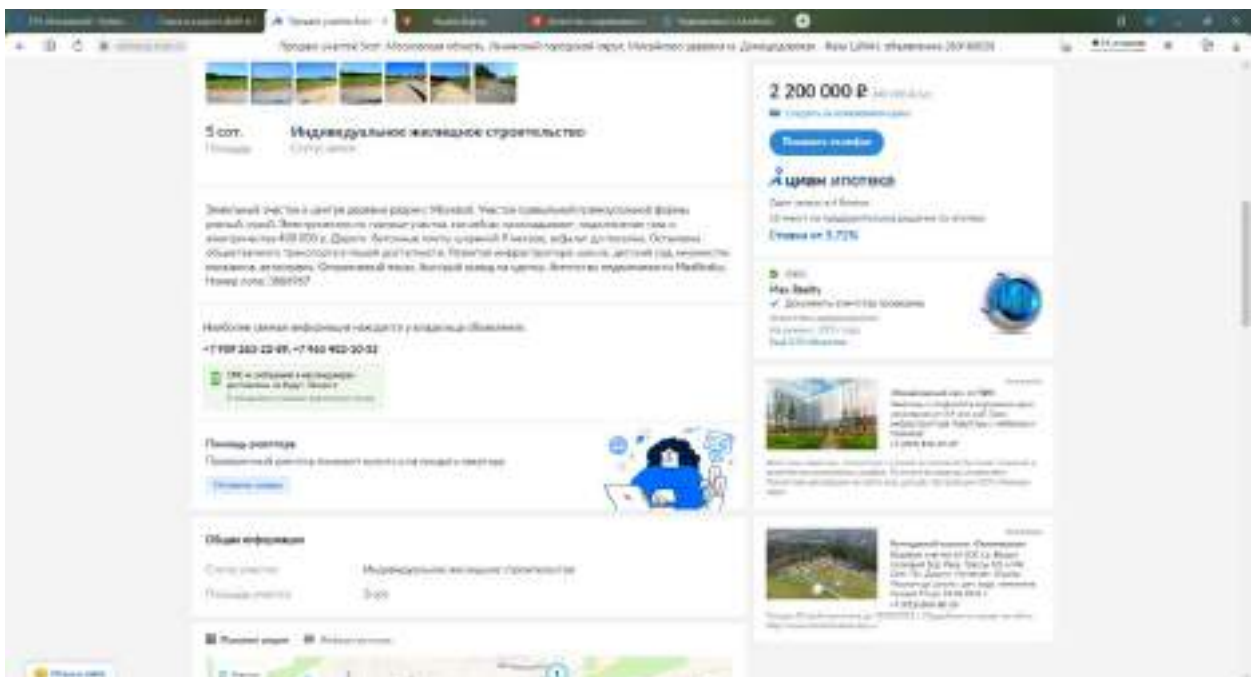
[illegible]



7. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/255629275/>

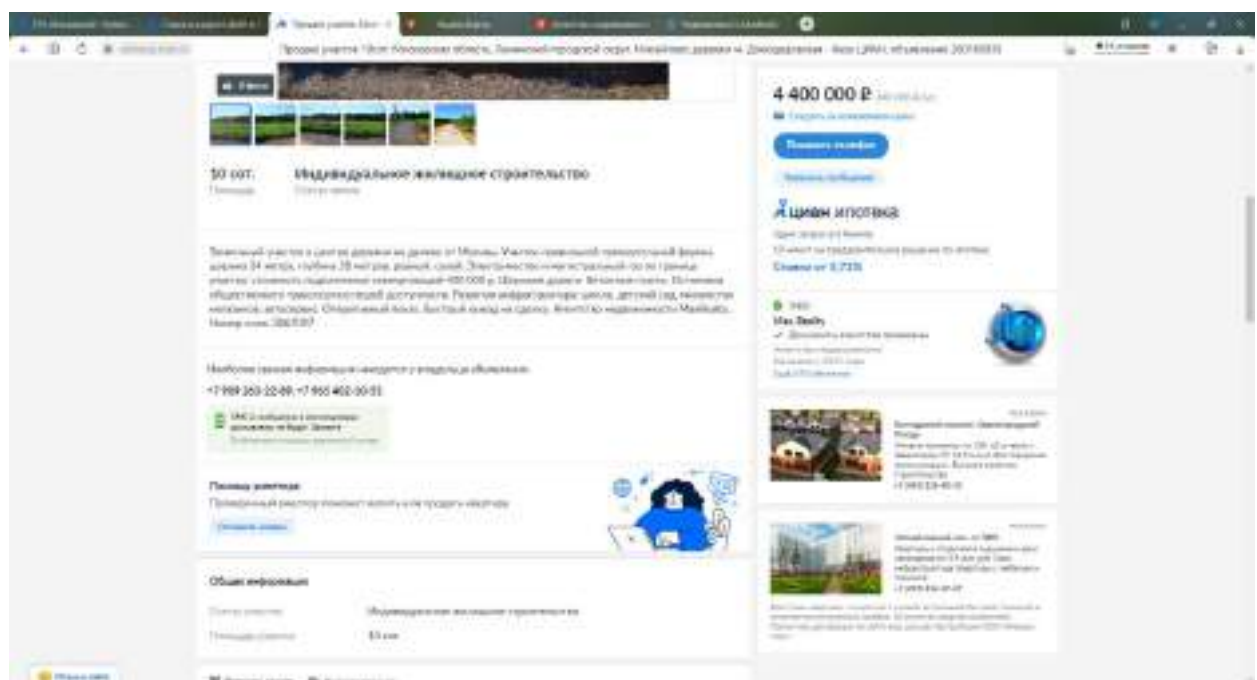
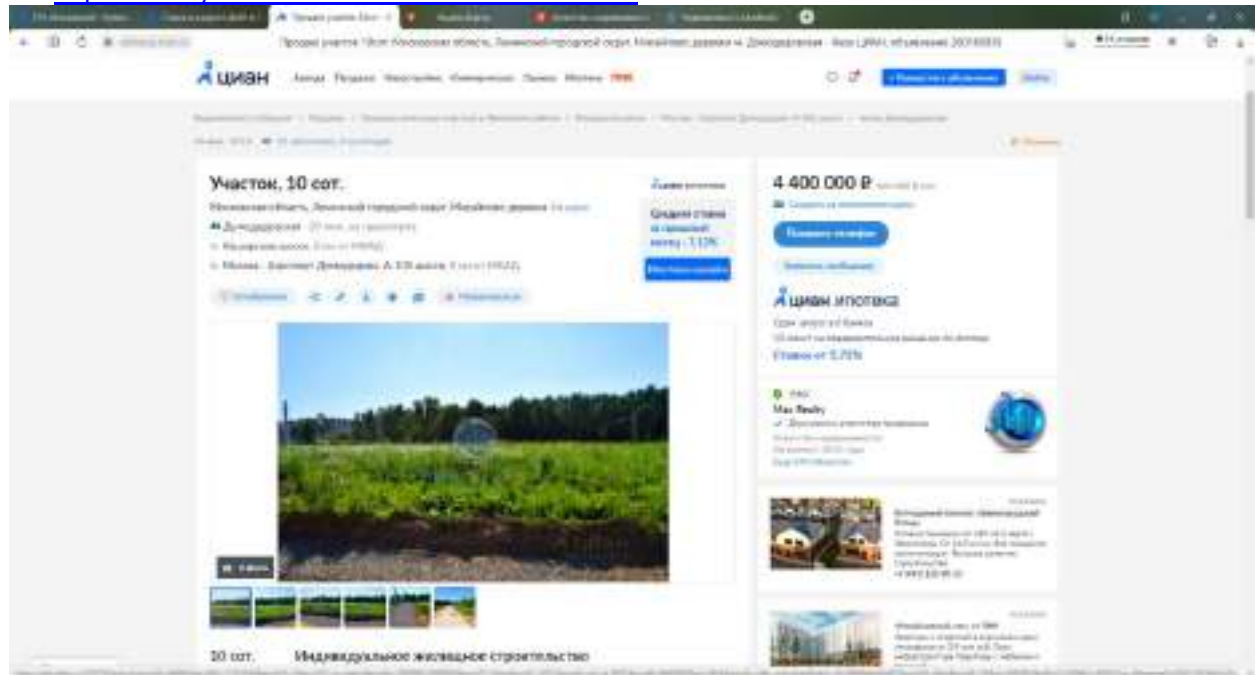


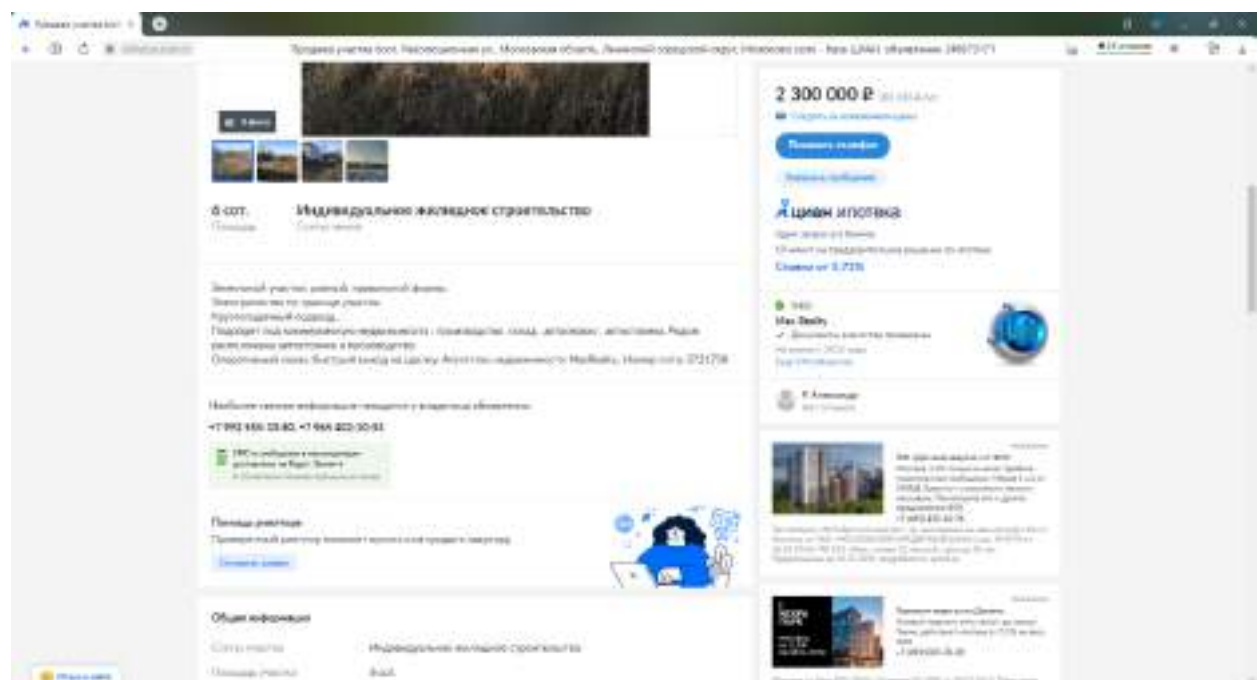
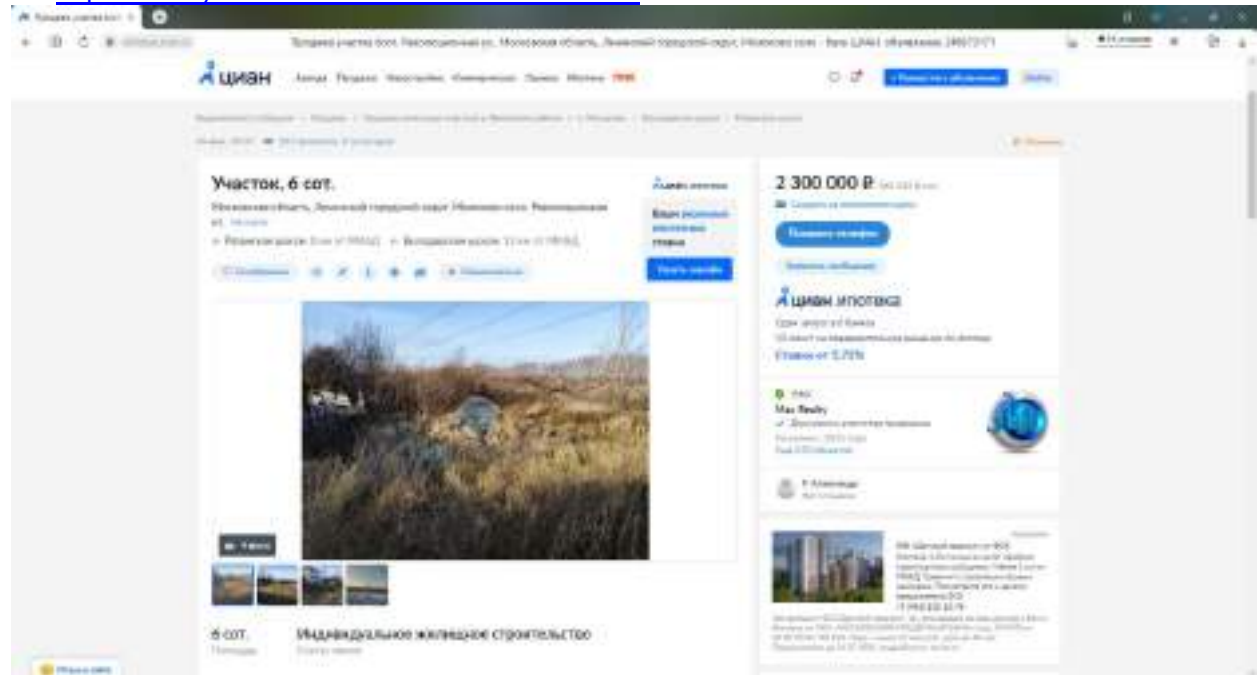


[illegible]

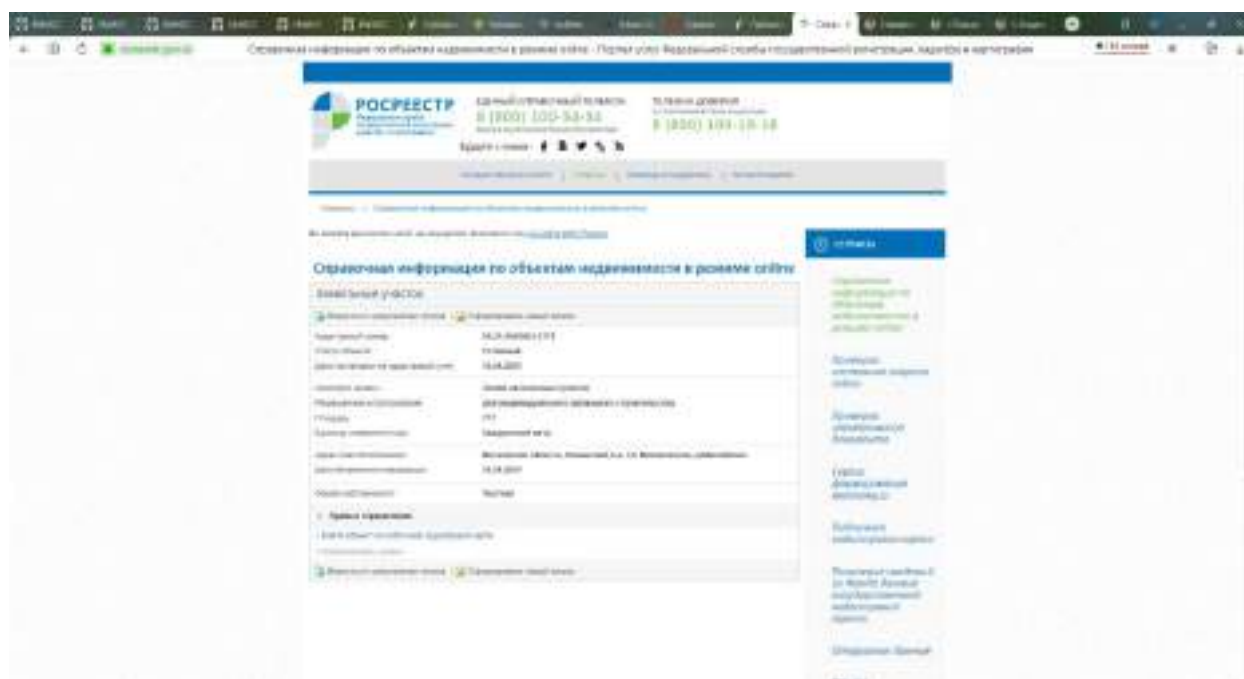
[illegible]

The screenshot shows the ROSREESTR website interface. At the top, there is a header with the ROSREESTR logo and contact information: "Единый государственный портал" (8 (800) 100-53-53) and "Платные услуги" (8 (800) 100-53-53). Below the header, there is a section titled "Основная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн". The main content area displays "Объект недвижимости" (Object of real estate) with details: "Подземный гараж" (Subterranean garage), "Площадь: 17 кв.м", "Объем: 17 куб.м", "Эксплуатационный вид: нежилая недвижимость", "Назначение: для размещения автомобилей и транспортных средств", "Эксплуатационный вид: нежилая недвижимость", "Владельцы: ООО 'Центр оценки инвестиций'", "Дата регистрации: 15.05.2015", "Ориентир: Север", "Правовая информация: 1. Внесено в Единый государственный реестр недвижимости". On the right side, there is a sidebar with a search bar and a list of related objects.

10. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/260160035/>

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

[illegible][illegible]



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

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок:		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №
27.07.2021	№ 99/2021/007523480	
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5457
Номер кадастрового листа:		50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:		22.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют
Адрес:		Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Мещеряковское, СМТС "Польно-Печенкино им. М. Горького", в районе д.р. Орехово
Площадь:		809 +/- 1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:		2982792,6
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:4003
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:		данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:		подпись
		инициалы, фамилия
МП		

Раздел 1

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок:		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №
27.07.2021	№ 99/2021/007523480	
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5457
Категория земель:		Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом номере:		Васильев Елене Сергеевне №77-16-29, ООО "БизнесГарант" (14391), Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 29)
Сведения о деле, земельном объекте и об иных природных объектах, расположенных в границах 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, иной зоны:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, относящейся к объектам государственной охраны:		данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект изъятия территории:		данные отсутствуют
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:		подпись
		инициалы, фамилия
МП		

Результат 1

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

Земельный участок		
Формы объекта недвижимости:		
Лист № _____ Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
27.07.2021 № 99/2021/007523680		
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5457
Удвоенный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством неопределенным органом государственной власти или органом местного самоуправления недвижимого имущества в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома специального назначения или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расторжении 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 и историческом праве земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Специальные отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Права собственности, обременения объекта недвижимости зарегистрированы на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для индивидуальной 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:	Суров Михаил Александрович	
Государственный регистратор		ФГНУ «ГРН»
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Результат 2

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

Земельный участок		
Формы объекта недвижимости:		
Лист № _____ Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
27.07.2021 № 99/2021/007523680		
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5457
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эксет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2015-8977/1 от 28.07.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1	вид: договор государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который условно ограничено право обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	
	Директорское управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, С/ПН "Колхоз-племхоз им. М. Горького", в районе д.п. Ороша, кат. № 50:21:0060403:5457, Земельный участок, который земель, земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоточное строительство, в том числе разрешенные виды: дачи (группы см), площадь 909 кв. м 28.07.2015 50-50/021-50/021/005/2015-8977/2 с 27.07.2015 по 30.11.2025 Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эксет Менеджмент", ИНН: 7718784153 Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Ресурс Эксет Менеджмент" Д.У. ДПФФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заключены в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных, муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Приведены ли в сведения о наличии существующих, не рассмотренных земельных и производных государственной регистрации право (требования, претензии право), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	
11. Сведения о исключительности 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 местонахождения земельного участка

Рисунок 3

Земельный участок				
без учета кадастрового				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 00/2021/007523400			
Кадастровый номер		50:20:0060403:5457		

План (чертеж, фото) 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 местонахождения земельного участка

Рисунок 3.1

Земельный участок				
без учета кадастрового				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 00/2021/007523400			
Кадастровый номер		50:20:0060403:5457		

Описание местонахождения границ земельного участка							
Номер д/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание пересечения линейности	Кадастровые номера соседних участков	Сведения об адресе правообладателей соседних земельных участков
	вершина	назначение					
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	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

Рисунок 3.2

Земельный участок				
Итого объектов недвижимости:				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2024	№ 99-20/21-007522600			
Кадастровый номер	50:11:0060403:5457			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона 26				
Порядок точки	Координаты		Описание характера застройки	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446524.37	2212706.38	данные отсутствуют	0.1
2	446523.07	2212742.7	данные отсутствуют	0.1
3	446495.32	2212739.24	данные отсутствуют	0.1
4	446500.58	2212704.28	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок:		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №
27.07.2021	№ 99/2021/007520338	
Кадстровый номер:		50:21:0060403:5450
Номер кадастрового листа:		50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:		22.06.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют
Адрес:		Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Меховское, СНТБС "Белое озеро" (наименование: М. Горького), в районе д.р. Орехово
Площадь:		898 +/- 10 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:		2946831,9
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:4003
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:		данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:		подпись
		инициалы, фамилия
МП		

Раздел 1

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок:		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №
27.07.2021	№ 99/2021/007520338	
Кадстровый номер:		50:21:0060403:5450
Категория земель:		Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:		Для размещения объектов капитального строительства
Сведения о кадастровом номере:		Васильев Елене Сергеевне №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (14391), Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)
Сведения о месте, месте, месте объектов и об иных природных объектах, расположенных в границах 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, иной зоны:		данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, имеющей статус заказника, заповедника:		данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект изъятия территории:		данные отсутствуют
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:		подпись
		инициалы, фамилия
МП		

Раздел 1

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

Земельный участок				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007520238			
Кадастровый номер		50:21:0060403:5459		
Условный номер земельного участка		данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта в (или) заключении договора, предусматривающего предоставление и соответствии с земельным законодательством использования участком государственной власти или органом местного самоуправления назначенных в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома специального назначения или жилого дома коммерческого использования		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжении на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок обременен из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена		данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора в отношении права земельного участка		данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки		Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуальность». Право собственности, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на земельный объект недвижимости с видом разрешенного использования «Для индивидуальной 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		Скурико Михаил Александрович		
Государственный регистратор				ФНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Раздел 2

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

Земельный участок				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007520238			
Кадастровый номер		50:21:0060403:5459		
1.	Привладелец (привладелец)	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2015-09791 от 28.07.2015		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	вид	Долгостроительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПН "Колхоз-плотинское им. М. Горького", в районе д.п. Орлова, кат. № 50:21:0060403:5459, Земельный участок, который земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе многоквартирные жилые дома (таунхаусы), площадь 908 кв. м		
3.1.1.	дата государственной регистрации	28.07.2015		
3.1.1.	номер государственной регистрации	50-50/021-50/021/005/2015-09792		
3.1.1.	срок, на который условно ограничено прав и обременение объекта недвижимости	с 27.07.2015 по 30.11.2025		
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН 7710784153		
3.1.1.	основание государственной регистрации	Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эстейт Эстейт Менеджмент" Д.У. ЛПНФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015		
4.	Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрировано		
5.	Заявления в судебном порядке право требования	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возмещении и отмене зарегистрированного права	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
8.	Сведения о наличии государственной регистрации без личного участия заявителя или его законного представителя			
9.	Примечания к сведениям о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений в производстве государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют		

ограничения права без необходимости в ситу. плане согласно третьего абзаца статьи 11.	
Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФЧНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 3

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

Земельный участок				
Всего листов: _____				
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
27.07.2021	№ 99/2021/007520134			
Кадастровый номер	50:21:0060403:5459			

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

Государственный регистратор		ФЧНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 3.1

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

Земельный участок				
Всего листов: _____				
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
27.07.2021	№ 99/2021/007520134			
Кадастровый номер	50:21:0060403:5459			

Описание местонахождения границ земельного участка								
Номер п/п	Номер листа		Дискриминация угла	Горизонтальное приращение, м	Описание пересечения на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах прилегающих смежных земельных участков	
	горизонтальная	вертикальная						
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	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФЧНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

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

Рисунок 3.2

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 99/2021/007520238			
Кадастровый номер:	50:11:0060403:5459			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат одноименных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446477.01	2212698.89	данные отсутствуют	0.1
2	446468.17	2212732.86	данные отсутствуют	0.1
3	446441.78	2212723.63	данные отсутствуют	0.1
4	446453.68	2212692.02	данные отсутствуют	0.1

Государственный реестратор		ФГНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		
Адрес: информационный ресурс государственного кадастра недвижимости		
Раздел I		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок:		
(по объекту недвижимости)		
Лист № _____ Раздел I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
27.07.2021 № 99/2021/007530066		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5460
Номер кадастрового листа:	50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Можаровское, СНТСК "Белое-поселение им. М. Горького", в районе д.р. Орехово	
Площадь:	857 +/- 19 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	281 2776.84	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4883	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Раздел I

ФГИС ЕГРН		
Адрес: информационный ресурс государственного кадастра недвижимости		
Раздел I		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок:		
(по объекту недвижимости)		
Лист № _____ Раздел I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____
27.07.2021 № 99/2021/007530066		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5460
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Выписка Единого Государственного №77-10-29, ООО "ВелисГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, окр. 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 жилищно-коммунальной зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой охраняемой природной территории, особо охраняемой природной территории, особо охраняемой территории, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект: изъятия территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Регистр 1

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

Земельный участок		
Всего объектов недвижимости:		
Лист №	Регистр 1	Всего листов регистра 1
27.07.2021 № 99/2021/007530861		
Кадастровый номер:	50:21:0060403:5460	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (о)с) записки договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством неисключительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находиться в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома специального назначения или жилого дома нестационарного назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены 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 обременен из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и историческом праве земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельные"	
Особые отметки:	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:	Скурило Михаил Александрович	
Государственный регистратор:		ФГНС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:
	МП.	

Регистр 2

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

Земельный участок		
Всего объектов недвижимости:		
Лист №	Регистр 2	Всего листов регистра 2
27.07.2021 № 99/2021/007530861		
Кадастровый номер:	50:21:0060403:5460	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Долевая собственность № 30-50/021-50/021/005/2015-89801 от 28.07.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который условно ограничено право обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	
	Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племхоз им. М. Горького", в районе д.п. Орехов, кл. № 50:21:0060403:5460, Земельный участок, который земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе для размещения жилых домов (таунхаусы), площадь 957 кв. м 28.07.2015 30-50/021-50/021/005/2015-89802 с 27.07.2015 по 30.11.2025 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксет Менеджмент", ИНН: 7718784153 Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксет Менеджмент" Д.У. ДИФФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	на зарегистрированы	
5. Заявленные в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении и исполнении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии государственной регистрации без записки участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Привлечение к исполнению государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

ограничения права без необходимости в ситуационных планах третьего лица, ордера;	
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из числа сельскохозяйственного назначения;	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись: _____	подпись: _____	подпись: _____

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
27.07.2021	№ 99/2021/007539961			
Кадастровый номер	50:21:0060403:5460			

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись: _____	подпись: _____	подпись: _____

М.П.

Рисунок 3.1

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
27.07.2021	№ 99/2021/007539961			
Кадастровый номер	50:21:0060403:5460			

Описание местонахождения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание перелома на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах прилегающих смежным земельным участкам
	архивная	инвентарная					
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	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись: _____	подпись: _____	подпись: _____

М.П.

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
Итого листов выписки (и):				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:-	Всего рисунков:-	Всего листов выписки:-
27.07.2021	№ 99/2011/007530061			
Кадастровый номер:	50:11:0060403:5460			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Лист №				
Номер точки	Координаты		Описание записки на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446453.68	2212692.02	данные отсутствуют	0.1
2	446441.78	2212723.61	данные отсутствуют	0.1
3	446417.97	2212712.18	данные отсутствуют	0.1
4	446431.74	2212681.77	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок:		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Регистрация	Всего листов раздела
27.07.2021 № 09/2021/007527964		
Кадастровый номер		50:21:0060403:5461
Номер кадастрового листа:	50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Можаровское, СНТСК "Белое озеро" им. М.Гарина", в районе д.г. Орово	
Площадь:	851 +/- 10 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	2842303.96	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4883	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Регистратор

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок:		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Регистрация	Всего листов раздела
27.07.2021 № 09/2021/007527964		
Кадастровый номер		50:21:0060403:5461
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (14/09/11, Московская область, г. Балашиха, уч.к. 1 М/к, д. 25)	
Сведения о лесных, 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, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особого угодья, заказника, заповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект изменения территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Рисунок 1

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

Земельный участок		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
27.07.2021 № 99/2021/017527964		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5461
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исключительными органом государственной власти или органом местного самоуправления наделенности в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства капитального строения, сооружения или капитального сооружения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжении 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 в отношении земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	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:	Судно Михаил Александрович	
Государственный реестратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:

МП.

Рисунок 2

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

Земельный участок		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист № _____	Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____
27.07.2021 № 99/2021/017527964		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5461
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксперт Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Долевая собственность. № 90-90/021-90/021/005/2015-8981/1 от 28.07.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. 3.1.1	3.1.1.1 вид: Доверительное управление. Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПН "Колхоз-племхоз им. М. Горького", в районе д.п. Ороше, кат. № 50:21:0060403:5461, Земельный участок, который земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе для размещения жилых домов (группы домов), площадь 951 кв. м	
3.1.1.2	3.1.1.2 дата государственной регистрации: 28.07.2015	
3.1.1.3	3.1.1.3 номер государственной регистрации: 90-90/021-90/021/005/2015-8981/2	
3.1.1.4	3.1.1.4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 27.07.2015 по 30.11.2025	
3.1.1.5	3.1.1.5 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксперт Менеджмент", ИНН: 7710784153	
3.1.1.6	3.1.1.6 основание государственной регистрации: Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксперт Менеджмент" Д.У. ЛПНФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
5. Записи в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9. Правопритязания в отношении объекта недвижимости, не рассмотренных в процессе государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

ограничения права без необходимости в ситу. планка согласно третьего абзаца, ордера;	
11. Сведения и возможности государственной регистрации переезда, прописки, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок				
лист (листки) выписки из:				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007527964			
Кадастровый номер	50:21:0060403:5461			

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.1

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

Земельный участок				
лист (листки) выписки из:				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007527964			
Кадастровый номер	50:21:0060403:5461			

Описание местонахождения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание перекладки на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
	архивная	новое					
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	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
(для объектов недвижимости)				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 49/2021/007527964			
Кадастровый номер			50:21:0060403:5461	
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
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	446451.74	2212681.77	данные отсутствуют	0.1
2	446417.97	2212712.18	данные отсутствуют	0.1
3	446393.77	2212699.3	данные отсутствуют	0.1
4	446499.4	2212671.11	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок:		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов раздела _____
27.07.2021 № 99/2021/007523730		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5463
Номер кадастрового листа:	50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Мокшанское, СНТБС "Белое озеро" (наименование: М. Горького), в районе д.р. Орехово	
Площадь:	784 +/- 10 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	2573955.6	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4003	
Кадастровые номера образуемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Регистр № _____

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок:		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов раздела _____
27.07.2021 № 99/2021/007523730		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5463
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (14/01/1, Московская область, г. Балашиха, уч.р. 1 Мок. д. 25)	
Сведения о деталях, входящих в состав земельного участка, 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, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой охраняемой природной территории, объектов угодий, лесной зоны, лесопарка:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Регистр 1

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

Земельный участок		
Всего объектов недвижимости:		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1
27.07.2021	№ 99/2021/007523700	
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5462
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (о)с) записки договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством неисключительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находиться в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома специального назначения или жилого дома не коммерческого назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены 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 обременен из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и истощения срока аренды земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельные"	
Особые отметки:	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:	Судно Михаил Александрович	
Государственный реестратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:
	МП.	

Регистр 2

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

Земельный участок		
Всего объектов недвижимости:		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1
27.07.2021	№ 99/2021/007523700	
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5462
1.	Правообладатель (правообладатели)	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2015-8984/1 от 28.07.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПН "Колхоз-племхоз им. М. Горького", в районе д.п. Орехов, кл. № 50:21:0060403:5462, Земельный участок, который земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе для размещения жилых домов (таунхаусы), площадь: 784 кв. м
3.1.1.	дата государственной регистрации	28.07.2015
	номер государственной регистрации	50-50/021-50/021/005/2015-8984/2
	срок, на который условно ограничено право обременение объекта недвижимости	с 27.07.2015 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксет Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации	Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксет Менеджмент" Д.У. ДПФФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015
4.	Должностное участие в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявления в судебном порядке право требования	данные отсутствуют
6.	Сведения о возмещении и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о наличии государственной регистрации без записи участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правоустанавливающие в сведения о наличии постановления, не рассмотренных постановлений и постановлений государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют

ограничения права без необходимости в ситу. планка согласно третьего абзаца, ороака:	
11. Сведения и возможности государственной регистрации переезда, прописки, ограничения права на земельный участок из числа сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок:				
без обременения				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 09/2021/007523730			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5463	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.1

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

Земельный участок:				
без обременения				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 09/2021/007523730			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5463	

Описание обременения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание параллелизма	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах прилегающих смежных земельных участков
	архивная	инвентарная					
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	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
(для объектов недвижимости)				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 49/2021/007523730			
Кадастровый номер			50:21:0060403:5463	
Ссылки на характерные точки границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
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	446386.9	2212659.56	данные отсутствуют	0.1
2	446371.26	2212686.91	данные отсутствуют	0.1
3	446349.17	2212673.39	данные отсутствуют	0.1
4	446365.07	2212647.21	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок:		
Лист № _____ Раздел № _____ Всего листов раздела № _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____		
27.07.2021 № 99/2021/007526486		
Кадастровый номер: 50:21:0060403:5464		
Номер кадастрового выдела:	50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТСК "Балло-поселок им. М. Горького", в районе д.р. Орехово	
Площадь:	774 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	2979788.44	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4883	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок:		
Лист № _____ Раздел № _____ Всего листов раздела № _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____		
27.07.2021 № 99/2021/007526486		
Кадастровый номер: 50:21:0060403:5464		
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Выделенный Е.И.и. Сергеева №77-10-20, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)	
Сведения о лесов, 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 жилищной зоны, территории охранных объектов, территории охранных объектов, территории охранных объектов, территории охранных объектов:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой охраняемой природной территории, охотничьих угодий, заповедников, заказников:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект:	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 зарегистрированных объектах недвижимости

Земельный участок				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007526486			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5464		
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта в (или) заключении договора, предусматривающего предоставление и соответствии с земельным законодательством использования участком государственной власти или органом местного самоуправления назначенных в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома специального назначения или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены 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 обременен из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора в отношении права земельного участка:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Сведения о виде разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуальность». Право собственности, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования «Для индивидуальной 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:		Сурово Михаил Александрович		
Государственный регистратор:				ФНС ЕГРН
полное наименование должности:		подпись		инициалы, фамилия
МП				

Раздел 2

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

Земельный участок				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007526486			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5464		
1.	Привладелец (привладелец)	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2015-0085/1 от 28.07.2015		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	вид:	Дискретное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПН "Колхоз-плотинское им. М. Горького", в районе д.п. Орлова, кат.№ 50:21:0060403:5464, Земельный участок, который земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе многоквартирные жилые дома (таунхаусы), площадь: 774 кв. м		
3.1.1.	дата государственной регистрации	28.07.2015		
	номер государственной регистрации	50-50/021-50/021/005/2015-0085/2		
	срок, на который условно ограничено прав и обременение объекта недвижимости	с 27.07.2015 по 30.11.2025		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7710784153		
	основание государственной регистрации	Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эстейт Эстейт Менеджмент" Д.У. ЛПНФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015		
4.	Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрировано		
5.	Заявления в судебном порядке право требования	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возведении и отмене зарегистрированного права	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют		
8.	Сведения о наличии государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя			
9.	Привлечение к сведениям о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений в производстве государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют		

ограничения права без необходимости в ситуационных планах третьего лица, ордера;	
11. Сведения о возможности государственной регистрации переезда, прописки, ограничения права на земельный участок из числа сельскохозяйственного назначения;	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок:				
(без отсылок на другие документы)				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 99/2021/007526-086			
Кадастровый номер			50:11:0060403:5464	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.1

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

Земельный участок:				
(без отсылок на другие документы)				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 99/2021/007526-086			
Кадастровый номер			50:11:0060403:5464	

Описание местонахождения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Вертикальные углы	Горизонтальные отклонения, м	Описание перелома на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах прилегающих смежных земельных участков
	архивная	актуальная					
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	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

Рисунок 3.2

Земельный участок				
Итого листов выписки (шт.)				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2024	№ 99:20:11/007526406			
Кадастровый номер	50:11:0060403:5464			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона 26				
Порядок точки	Координаты		Описание характерных точек местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446365.07	2212647.23	данные отсутствуют	0.1
2	446349.17	2212673.39	данные отсутствуют	0.1
3	446327.34	2212659.84	данные отсутствуют	0.1
4	446343.03	2212634.23	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок:		
Лист № _____ Раздел: <u>1</u> Всего листов раздела: <u>1</u> Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____		
27.07.2021 № 99/2021/007525/77		
Кадастровый номер: <u>50:21:0060403:5465</u>		
Номер кадастрового округа:	50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТБС "Белое поле" совхоз им. М. Горького", в районе д.р. Орехово	
Площадь:	762 +/- 1 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	2537912,44	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4883	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок:		
Лист № _____ Раздел: <u>1</u> Всего листов раздела: <u>1</u> Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____		
27.07.2021 № 99/2021/007525/77		
Кадастровый номер: <u>50:21:0060403:5465</u>		
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Выданы Елене Сергеевне №37-16-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, уч.к. 1 Мил. 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, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой охраняемой природной территории, особого условия, экологической, лесохозяйственной:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		
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		
Всего листов выписки: _____		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
27.07.2021 № 99/2021/007525/77		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер		50:21:0060403:5465
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (о) акте записи в Едином государственном реестре недвижимости, предусмотренном законодательством Российской Федерации, в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, назначенным в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, социального назначения или жилого дома коммерческого назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) разномыслия на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель государственной собственности на территории:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора в соответствии с законодательством Российской Федерации:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	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:	Судно Михаил Александрович	
Государственный регистратор:	ФГНС ЕБРН	
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия
МП		

Раздел 2

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

Земельный участок		
Всего листов выписки: _____		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____
27.07.2021 № 99/2021/007525/77		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер		50:21:0060403:5465
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2015-8986/1 от 28.07.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. Вид:	Дворовый участок, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СХПН "Колхоз-племхоз им. М. Горького", в районе д.п. Орехов, кад. № 50:21:0060403:5465, Земельный участок, который земель, земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе для размещения жилых домов (таунхаус), площадь 762 кв. м	
3.1.1. дата государственной регистрации:	28.07.2015	
номер государственной регистрации:	50-50/021-50/021/005/2015-8986/2	
сроки, на который установлен ограниченный срок и обременение объекта недвижимости:	с 27.07.2015 по 28.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксет Менеджмент", ИНН: 7738784153	
основание государственной регистрации:	Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эксет Менеджмент" Д.У. 28.07.2015	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
5. Заявления в суд об истребовании права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении и компенсации зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии государственной регистрации без записи участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правоустанавливающие и сведения о наличии доступа, но не рассмотренных земельных и проведенной государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

ограничения права без необходимости в получении согласия третьего лица, органа;	
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	

Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок				
реквизиты документа:				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 99/2021/007525177			
Кадастровый номер			50:11:0060403:5465	

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

Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок				
реквизиты документа:				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 99/2021/007525177			
Кадастровый номер			50:11:0060403:5465	

Описание местонахождения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание перекладки на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	архивная	новое					
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	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
Внесены изменения				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 99/20/11/007525977			
Кадастровый номер			50:11:0060403:5465	

Сведения о кадастровых точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат кадастровых точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446343.61	2212634.23	данные отсутствуют	0.1
2	446327.14	2212659.84	данные отсутствуют	0.1
3	446305.86	2212645.9	данные отсутствуют	0.1
4	446322.27	2212621.93	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок:		
Лист № _____ Раздел № _____ Всего листов раздела № _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____		
27.07.2021 № 99/2021/007521467		
Кадастровый номер: 50:21:0060403/5166		
Номер кадастрового координат:	50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Мезовское, СНТБС "Восход-населенный п.с. М. Горького", в районе д.р. Орудно	
Площадь:	753 +/- 10 кв. м.	
Кадастровая стоимость, руб.:	3472533,78	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403/4083	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

ФГИС ЕГРН		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок:		
Лист № _____ Раздел № _____ Всего листов раздела № _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____		
27.07.2021 № 99/2021/007521467		
Кадастровый номер: 50:21:0060403/5166		
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (14391), Московская область, г. Балашиха, пер. 1 Мая, д. 25)	
Сведения о лесах, лесных 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, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, объектов угодий, заповедности, заказника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект, реализация территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Результат 1

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

Земельный участок		
Дата выдачи выписки: _____		
Лист № _____ Раздел № 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов: _____
27.07.2021 № 99/2021/007521/467		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5466
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта в (или) записке о доверии, предусматривающей предоставление в соответствии с земельным законодательством неопределенным органом государственной власти или органом местного самоуправления в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома специального назначения или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) размещения на нем объектов 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 и истонкования права земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Специальные отметки:	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:	Судно Михаил Александрович	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Результат 2

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

Земельный участок		
Дата выдачи выписки: _____		
Лист № _____ Раздел № 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов: _____
27.07.2021 № 99/2021/007521/467		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5466
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Долевая собственность № 50-50/021-50/021/005/2015-8987/1 от 28.07.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. Вид	Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе д.п. Орлов, кл.З № 50:21:0060403:5466, Земельный участок, который земель, земли населенных пунктов, предназначенные для использования: жилищное строительство, в том числе для размещения жилых домов (таунхаусов), площадью 753 кв. м	
3.1.1. дата государственной регистрации	28.07.2015	
номер государственной регистрации	50-50/021-50/021/005/2015-8987/2	
сроки, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 27.07.2015 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН 7718784153	
основание государственной регистрации	Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эстейт Эстейт Менеджмент" Д.У. ЭИИФ недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015	
4. Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы	
5. Заявления в судебном порядке право требования	данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении и отмене зарегистрированного права	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных, муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		
9. Правопретензии и сведения о наличии ходатайств, не рассмотренных в процессе государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости	данные отсутствуют	

ограничения права без необходимости в ситу. планка согласно третьего абзаца, ордера;	
11. Сведения о возможности государственной регистрации переезда, прописки, ограничения права на земельный участок из числа сельскохозяйственного назначения;	

Государственный регистратор		ФЧНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007521/067			
Кадастровый номер			50:21:0060403:5466	

План (картка, опись) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФЧНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.1

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

Земельный участок				
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
27.07.2021	№ 99/2021/007521/067			
Кадастровый номер			50:21:0060403:5466	

Описание местонахождения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание перекладки на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	архивная	новенькая					
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	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФЧНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.2

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

Земельный участок				
Итого листов выписки: _____				
Лист № _____	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2: _____	Всего рисунков: _____	Всего листов выписки: _____
27.07.2023 № 99/2023/007521467				
Кадастровый номер			50:01:0060403:5466	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Лист № _____				
Номер точки	Координаты		Описание характерных местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446322.27	2212621.03	данные отсутствуют	0.1
2	446305.86	2212645.9	данные отсутствуют	0.1
3	446284.68	2212631.54	данные отсутствуют	0.1
4	446284.57	2212631.48	данные отсутствуют	0.1
5	446301.32	2212607.25	данные отсутствуют	0.1

Государственный реестратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН Федеральное государственное учреждение "Росреестр"		Раздел 1																					
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости																							
На основании запроса от 27.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 27.07.2021 г., сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:																							
Земельный участок																							
(код объекта недвижимости)																							
Лист № _____	Раздел 1	Полн. лист разд. 1																					
27.07.2021	№ 99/20:21:007528664																						
Кадастровый номер		50:21:0060403:5473																					
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Номер кадастрового квартала:</td> <td>50:21:0060403</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>22.06.2015</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТЭС "Калла-поселок" им. М. Горького, в районе д.р. Орехово</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>900 +/- 10 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>3905679,8</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:</td> <td>50:21:0060403:4083</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:</td> <td></td> </tr> </table>			Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403	Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТЭС "Калла-поселок" им. М. Горького, в районе д.р. Орехово	Площадь:	900 +/- 10 кв. м	Кадастровая стоимость, руб.:	3905679,8	Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4083	Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		
Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403																						
Дата присвоения кадастрового номера:	22.06.2015																						
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют																						
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Московское, СНТЭС "Калла-поселок" им. М. Горького, в районе д.р. Орехово																						
Площадь:	900 +/- 10 кв. м																						
Кадастровая стоимость, руб.:	3905679,8																						
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют																						
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4083																						
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют																						
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:																							
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН																					
полное наименование должности		подпись																					
		подпись, фамилия																					

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Регистр
Сводных характеристик объекта недвижимости		
Земельный участок		
Объект недвижимости		
Лист № 1	Регистр 1	Всего листов раздела 1: 1
27.07.2021 № 99/2021/007528664		Всего листов в выписке: 1
Кадастровый номер		50:21:0060403:5473
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Васильева Елена Сергеевна №71-10-29, ООО "БизнесГарант" (14391), Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мах, д. 25)	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в границах 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, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой охраняемой природной территории, объектов особой, экологических, исторических:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проект муниципального	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФНС ЕРП
полное наименование должности		подпись
		подпись, фамилия

Реквизит 1

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

Земельный участок		
Лист № _____ Раздел № _____		
Всего листов раздела № _____		
Всего разделов: _____		
Всего листов выписки: _____		
27.07.2021 № 59:20/21-007528964		
Кадастровый номер: 50:21:0060403:5473		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о проекте, дата и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление и соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находиться в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого, нежилого или иного назначения или жилого, нежилого или иного назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжением на нем объекты недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок обременен из земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и истинном владельце права земельного участка:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	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:	Судно Михаил Александрович	
Государственный регистратор:	ФГНС ЕГРН	
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:
М.П.		

Реквизит 2

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

Земельный участок		
Лист № _____ Раздел № _____		
Всего листов раздела № _____		
Всего разделов: _____		
Всего листов выписки: _____		
27.07.2021 № 59:20/21-007528964		
Кадастровый номер: 50:21:0060403:5473		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Долевая собственность № 50-50/021-50/021/005/2015-89941 от 28.07.2015	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхозники им. М. Герасимова", в районе д.п. Орловы, кат. № 50:21:0060403:5473, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (пятиэтаж), площадь 916 кв. м	
3.1.1. дата государственной регистрации	28.07.2015	
номер государственной регистрации:	50-50/021-50/021/005/2015-89942	
срок, на который условно ограничено право обременение объекта недвижимости:	с 27.07.2015 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации:	Решение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент" Д.У. 2019Ф недвижимости "Сельскохозяйственный" от 07.07.2015	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
5. Заявления в судебном порядке право требования	данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных, в муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Привлечение в сведения о наличии наступлении, но не рассмотренных вопросов в производстве государственной регистрации права (переход, прекращение права), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	

ограничения права без необходимости в ситу. плане согласно третьему абзацу, орогов.	
11. Сведения о возможности государственной регистрации переезда, прописки, ограничения права на земельный участок из числа сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФЧНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок:				
Виды обременения:				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 99/2021/007528064			
Кадастровый номер			50:21:0060403:5473	

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

Государственный регистратор		ФЧНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3.1

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

Земельный участок:				
Виды обременения:				
Лист №	Рисунок №	Всего листов рисунка №	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2021	№ 99/2021/007528064			
Кадастровый номер			50:21:0060403:5473	

Описание местонахождения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание параллельности участка	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
	архивная	новичина					
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	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФЧНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Рисунок 3.2

Земельный участок				
Историческое наименование				
Лист №	Рисунок 3.2	Всего листов рисунка 3.2:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
27.07.2024	№ 99/2023/007520064			
Кадастровый номер	50:01:0060403:5473			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона 26				
Порядок точки	Координаты		Описание характера неопределенности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446400.58	2212704.28	данные отсутствуют	0.1
2	446405.32	2212750.24	данные отсутствуют	0.1
3	446408.17	2212752.86	данные отсутствуют	0.1
4	446477.01	2212698.89	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20

на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в Единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Идентификационный номер

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

(Сведения о документе, удостоверяющем личность)

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

(Образовательное учреждение: серия, номер в Едином государственном реестре профессиональных образователей)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность оценщика

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

N₀ 002435-1

« 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

ВЫДАН

Чужмакову Игорю Александровичу

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

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании успешного заключения Страхователем и на основании «Правил страхования ответственности оценщика», утвержденных Протоколом ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласно Страхователь заключил настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подписывается 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	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительной (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и тем числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся страховым, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в Страховщику и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации;
5. Страховая сумма, Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии и установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение определяется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость потерю оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Вспомогательные положения	8.1. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются сложившимися Правилами страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Евдокимовой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и складского/имущественных рисков



М.П.

Д.Н.Полонкин

По условиям Договора № 02.15/100-20 с от 01.06.2020 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

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

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

1. Страховщик	ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ЦАО Сбербанка г. Москва к/с 301018104000000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 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 п. 4.1.1 Правил) установленный наступивший в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика 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 неисполнения итоговой отчетности равнозначной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после наступления в силу вступившего Договора и иными по которым вызвано до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены в 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 уплате (кассовой уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается состоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых начи-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются по окончании действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лишь, чье право нарушено, произошло или должно будет произойти для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для коммуникации приобретенного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия заключенного Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Вилиной.
Приложение:	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 хозяйственных рисков



И.И.Платонов
На основании Договора № 02-15/00/20-с от 07.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
161 (Сто шестьдесят одна) страница.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко