

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-157

от 30 июля 2021 года

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

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Цели и задачи оценки:

Определение справедливой стоимости объектов оценки

Дата проведения оценки:

30 июля 2021 г.

Дата составления отчета:

30 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	11
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.....	31
3.1. Общие положения	31
3.2. Анализ рынка недвижимости	31
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	31
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	55
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	58
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	61
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	82
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	83
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	83
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	85
5.1. Общие положения	85
5.2. Общие понятия оценки	85
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	85
5.4. Выбор подходов и методов оценки	92
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	94
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	94
6.1.1 Общие положения	94
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	94
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	101
6.3. Согласование результатов оценки	101
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	103
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	105
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.**

«30» июля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 157 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 740 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060106:274;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 351 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:432;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 127 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:439;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 782 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:513;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 734 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:514;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 704 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:515;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 718 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:523;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:526;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 806 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:528;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 636 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:532.

Оценка проведена по состоянию на 30 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:

5 833 000

**(Пять миллионов восемьсот тридцать три тысячи)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060106:274	740 +/- 19	681 000
2	50:09:0060126:432	1 351 +/- 26	1 243 000
3	50:09:0060126:439	1 127 +/- 23	1 037 000
4	50:09:0060126:513	782 +/- 20	430 000
5	50:09:0060126:514	734 +/- 19	404 000
6	50:09:0060126:515	704 +/- 19	387 000
7	50:09:0060126:523	718 +/- 19	460 000
8	50:09:0060126:526	622 +/- 17	398 000
9	50:09:0060126:528	806 +/- 20	443 000
10	50:09:0060126:532	636 +/- 18	350 000

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

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

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 740 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060106:274;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 351 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:432;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 127 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:439;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 782 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:513;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 734 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:514;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 704 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:515;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 718 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:523;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:526;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 806 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:528;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 636 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:532.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на 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 и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **30.07.2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **30.07.2021 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 сельскохозяйственного назначения;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для дачного строительства;
 - 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 от 25.01.2018 г.¹, квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен 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,

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.

Сведения об оценщике

Место нахождения Оценщика	ул. Ленинская, д. 12, пом. 019. 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 АССОЦИИРОВАННЫХ 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 организации и специалисты не привлекались.

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 157 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	30 июля 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-157

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 740 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060106:274;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 351 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:432;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 127 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:439;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 782 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:513;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 734 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:514;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 704 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:515;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 718 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:523;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:526;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 806 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:528;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 636 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:532.

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	50:09:0060106:274	не применяется	681 000	не использовался	681 000
2	50:09:0060126:432	не применяется	1 243 000	не использовался	1 243 000
3	50:09:0060126:439	не применяется	1 037 000	не применяется	1 037 000
4	50:09:0060126:513	не применяется	430 000	не применяется	430 000
5	50:09:0060126:514	не применяется	404 000	не применяется	404 000
6	50:09:0060126:515	не применяется	387 000	не применяется	387 000
7	50:09:0060126:523	не применяется	460 000	не применяется	460 000
8	50:09:0060126:526	не применяется	398 000	не применяется	398 000

9	50:09:0060126:528	не применяется	443 000	не применяется	443 000
10	50:09:0060126:532	не применяется	350 000	не применяется	350 000
Итого					5 833 000

* - 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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для

использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);

- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые

являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 740 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060106:274;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 351 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:432;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 127 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:439;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 782 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:513;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 734 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:514;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 704 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:515;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 718 кв. м, адрес (местонахождение)

объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:523;

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:526;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 806 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:528;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 636 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060126:532.

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	50:09:0060106:274	нет данных
2	50:09:0060126:432	нет данных
3	50:09:0060126:439	нет данных
4	50:09:0060126:513	нет данных
5	50:09:0060126:514	нет данных
6	50:09:0060126:515	нет данных
7	50:09:0060126:523	нет данных
8	50:09:0060126:526	нет данных
9	50:09:0060126:528	нет данных
10	50:09:0060126:532	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 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	50:09:0060106:274	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
2	50:09:0060126:432	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
3	50:09:0060126:439	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
4	50:09:0060126:513	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
5	50:09:0060126:514	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
6	50:09:0060126:515	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
7	50:09:0060126:523	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
8	50:09:0060126:526	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
9	50:09:0060126:528	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
10	50:09:0060126:532	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

Таблица 6

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

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

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

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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX веков (или же бывшие здания революционных лет), также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территория крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). 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. Основным 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, кафе и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные «варталы». 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, промазоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного предприятия. 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

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
Все оцениваемые объекты	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы

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

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

Коттеджный посёлок «Тироль» расположился в укромном уголке Солнечногорского района в живописном холмистом месте в 39 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Общая площадь коттеджного поселка «Тироль» составляет 31,3 Га, разделенных на 198 участков от 6 до 29 соток.

Коттеджный поселок «Тироль» обладает всеми достоинствами жилья комфорт-класса:

- чистая природа;
- поселок имеет "альпийскую" архитектурную концепцию, которая задает общий стиль застройки, дает представление о будущем благоустройстве и определяет стилевое направление строительства загородного дома на участке;
- выгодное местоположение за счет широкого спектра окружающей инфраструктуры Солнечногорского и Дмитровского районов;
- улучшение транспортной доступности личным транспортом обеспечивается "Новой Ленинградкой"

от МКАД до 58 км;

- строго охраняемые огороженные территории, въезд на которые осуществляется через КПП со шлагбаумами;
- благоустроенная внутренняя территория с детскими и спортивными площадками, декоративным водоемом;
- гостевой паркинг;
- организованное внутреннее управление поселком и обслуживание всех коммуникаций управляющей компанией.

Особенностью местности, в которой расположен коттеджный поселок «Тироль», является холмистый профиль, напоминающий альпийскую природу. На открытые холмы и холмы, покрытые густым лесом, так и просятся дома в стиле классических шале с жаркими каминами и широкими террасами. Природное очарование этих мест дополняется реальной возможностью для любителей зимнего спортивного отдыха – всего за какие-то 10-15 минут можно добраться до основных горнолыжных трасс Подмосковья – Тягачево, Сорочаны, Волен.

До поселка можно добраться по трем трассам – «Новой Ленинградке», Ленинградскому и Дмитровскому шоссе.

Коттеджный поселок «Тироль» – это, прежде всего свежий, целебный воздух, а также вследствие удаленности поселка от автомобильных трасс, в нем полностью отсутствует городской шум.

Коммуникации

- центральная система электроснабжения.
- газоснабжение.
- уличное освещение внутри поселка.
- центральные водоснабжение и канализация.

Инфраструктура

- территория поселка «Тироль» охраняема и огорожена. На каждую линию въезд осуществляется только через КПП, оснащенный шлагбаумом;
- организовано множество детских и спортивных площадок.
- имеется гостевая парковка для посетителей коттеджного поселка «Тироль».
- имеется пруд с оборудованной зоной отдыха.
- территорию поселка пересекают новые автомобильные дороги и тротуары.

Концепция управления посёлком

Каждому будущему жителю предоставлено право принимать участие в развитии общей территории. Для управления посёлком создано Некоммерческое Партнерство, которое обеспечивает управление строительством внутриплощадочной инфраструктуры и организует техническую эксплуатацию общественной территории и систем инженерно-технического обеспечения.

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

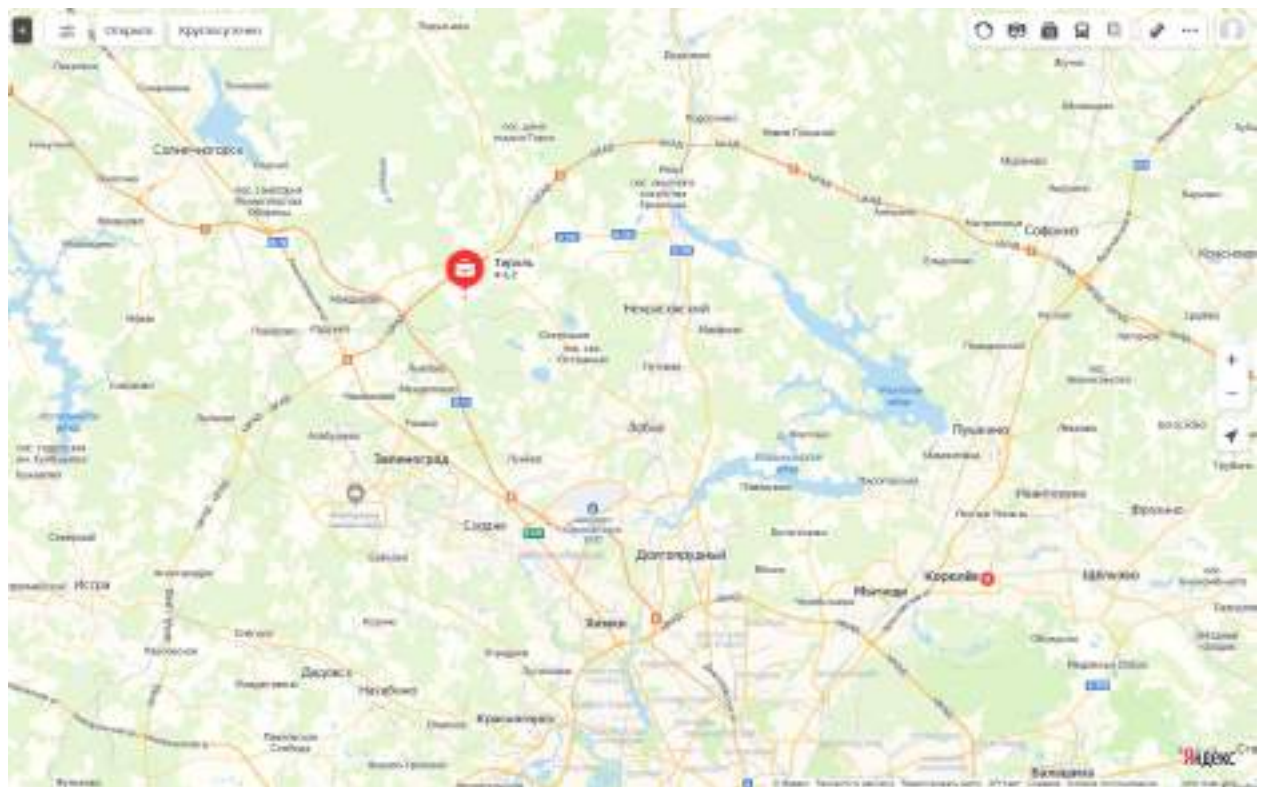


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

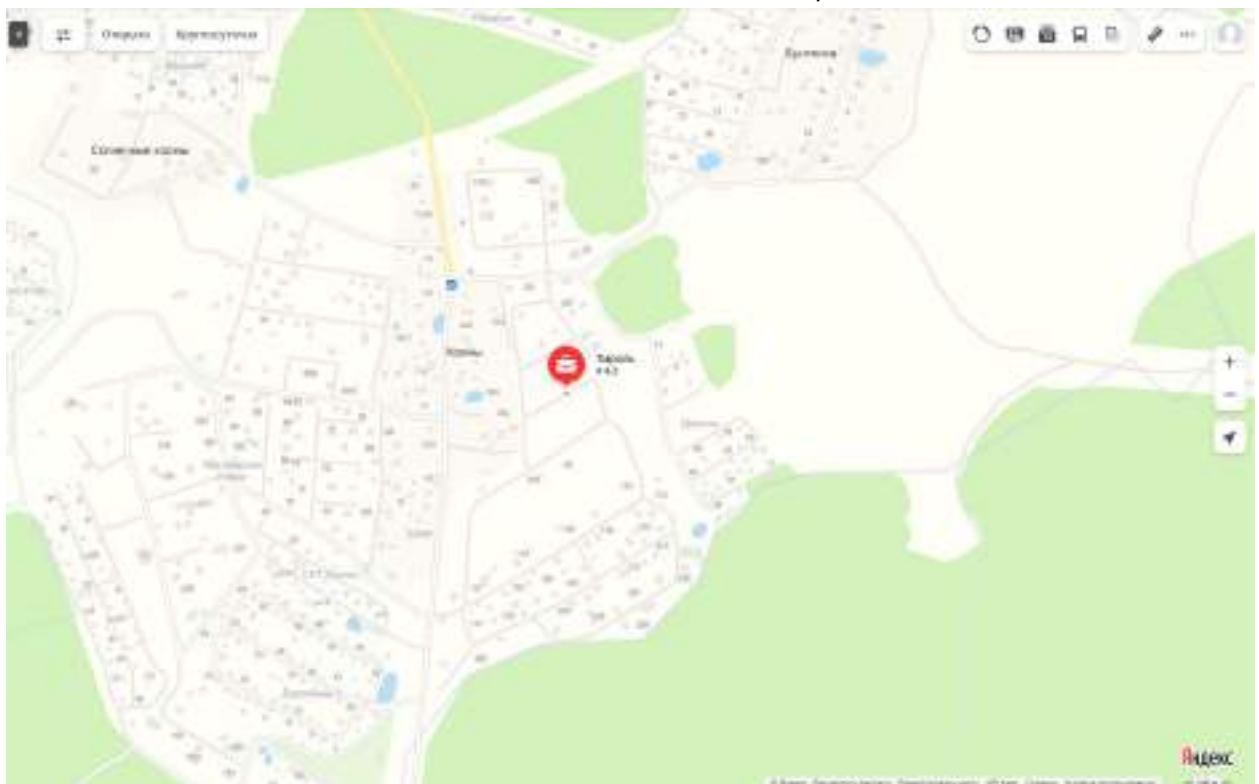


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки			
Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
все оцениваемые объекты	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	39 км по Ленинградскому шоссе

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

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и

корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

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

3. Физические характеристики, в части свойств 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	№ на схеме поселка	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:09:0060106:274	63	740 +/- 19	740,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	
2	50:09:0060126:432	19	1 351 +/- 26	1 351,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	
3	50:09:0060126:439	19	1 127 +/- 23	1 127,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот	
4	50:09:0060126:513	100	782 +/- 20	782,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
5	50:09:0060126:514	99	734 +/- 19	734,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
6	50:09:0060126:515	98	704 +/- 19	704,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
7	50:09:0060126:523	81	718 +/- 19	718,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	№ на схеме поселка	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
8	50:09:0060126:526	84	622 +/- 17	622,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
9	50:09:0060126:528	86	806 +/- 20	806,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	
10	50:09:0060126:532	88	636 +/- 18	636,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот	

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

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

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

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

Таблица 7.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 9.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:09:0060106:274	в наличии	нет	нет
50:09:0060126:432	в наличии	нет	нет
50:09:0060126:439	в наличии	нет	нет
50:09:0060126:513	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность
50:09:0060126:514	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность
50:09:0060126:515	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:09:0060126:523	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, а также вблизи от вышки сотовой связи, имеется заболоченность
50:09:0060126:526	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросший участок
50:09:0060126:528	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность
50:09:0060126:532	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность

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 проведении настоящей оценки необходимо отметить следующее. Часть оцениваемых земельных участков (табл. 10) расположены на первой и второй линии от линии электропередач (ЛЭП) напряжением 500 кВ, на них имеются перепады высот, заболоченность и заросшие места, что снижает их потребительскую привлекательность.

Фотографии расположения данных участков представлено на фото 1-4.

Схема расположения данных земельных участков представлена на рис. 3.

Таблица 10.

Перечень земельных участков, расположенных вдоль ЛЭП 500 кВ

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Номер на схеме
2	50:09:0060126:513	782,0	100
3	50:09:0060126:514	734,0	99
3	50:09:0060126:515	704,0	98
5	50:09:0060126:523	718,0	81
7	50:09:0060126:526	622,0	84
8	50:09:0060126:528	806,0	86
9	50:09:0060126:532	636,0	88

Источник: 1. Анализ Оценщика исходных данных. 2. Данные Заказчика.



Фото 1. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



Фото 2. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



Фото 3. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



Фото 4. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



Рис. 3. Схема расположения земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.

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. 11.

Таблица 11.

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. 4.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	март 21	апр. 21	май 21	июн. 21	июл. 21	авг. 21	сентяб. 21	окт. 21	нояб. 21	2020	2019	2018
Экономическая активность												
ВВП	10,9*	10,9*	8,7	1,2*	-3,0*	-1,6*	-3,8	-1,8	-3,5	-7,0	1,4	2,8
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,8	0,7	1,5	-0,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	8,8	6,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-0,8	2,8	3,1
Розничная торговля	27,2	36,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,8
Платные услуги населению	53,0	54,4	-5,0	2,7	-7,0	-19,3	-14,0	-10,4	-14,5	-24,4	0,4	0,8
Грузооборот транспорта	11,1	8,4	0,8	4,1	-8,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-6,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,4	-1,7	-4,8	-4,7	2,4	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,5	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-0,8	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	-9,8	12,2	10,5	6,5	-6,1	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,3
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,6	-8,2	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,5	-1,9	2,1	3,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	28,0	99,4	3,0	3,9	14,3	-19,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-6,5	3,6
Обрабатывающее производство	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,9	2,3	-0,1	-5,2	5,8	3,6
текстильная промышленность	4,8	5,1	1,0	2,9	-6,2	0,2	3,2	9,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	0,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
лесная промышленность	26,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-8,0	2,9	4,8
производство мяса и птицеводства	16,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-6,1	-3,9	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,8
молочное животноводство	10,8	11,5	12,6	0,8	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих сельскохозяйственных продуктов	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-8,4	-4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-16,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	40,9	12,3	25,3	9,0	-1,8	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	8,0	0,8	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Недобыча, обрабатывающее, ремонтное производство	22,0	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,8

Рис. 4. Показатели деловой активности

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	март 21	апр. 21	май 21	июн. 21	июл. 21	авг. 21	сентяб. 21	окт. 21	нояб. 21	2020	2019	2018
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	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,1	-0,3	0,4	1,9	-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	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,5	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы	1,0	0,5	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,5	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,5	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,8	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,5	75,4	75,5	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	-0,8
млн. чел.	71,5	71,2	70,8	71,6	70,8	70,7	70,6	70,5	70,4	70,1	71,3	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	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,8	4,8	4,5	3,5	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	4,8
в % к рабочей силе	5,1	5,2	5,3	5,3	5,3	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

* Оценка Международной организации труда
Источники: Росстат; расчеты Международной организации труда

Рис. 5. 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. 6. Динамика инфляции

Индикаторы инфляции представлены на рис. 7.

	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	6,8	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. 7. 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. 8.

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*	-8,9	-9,4	-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	25,3	26,1*	25,2*	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
леснообрабатывающий комплекс	11,8	9,9	20,4*	12,4*	17,2	3,8	0,5	3,1	1,1	-5,0	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*	12,5	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	6,1
производство резины и нефтепродуктов	9,2	0,8	10,2*	5,1*	4,6	-7,2	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	6,8	1,6
химический комплекс	10,1	16,9	10,8*	18,7*	11,5	12,6	8,8	13,6	8,8	-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	3,8
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
машиностроительный комплекс	15,2	0,9	21,2*	3,1*	82,9	15,8	-0,5	9,1	1,4	-18,9	5,5	3,9
в т.ч.												
краностроение, 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	18,0*	14,1*	35,2	7,9	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автомобильная, прицепы и полуприцепы	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	3,9	0,6	8,0*	-8,0*	44,6	24,8	-1,6	13,2	-2,2	-19,1	-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*	25,3	8,9	2,7	6,6	2,2	-12,6	11,0	-6,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,9	3,4	6,1	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	-1,6	2,9

Источник: Росстат, расчеты Аналитического центра Росстата

*Уточненные данные по отрасли промышленности будут опубликованы Росстатом 26 июля

Рис. 8. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (https://www.economy.gov.ru/material/file/45f2ce55dec8309667d1f75dc8d8c81b/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. 12.

Таблица 12.

**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/NkmBSiea/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.

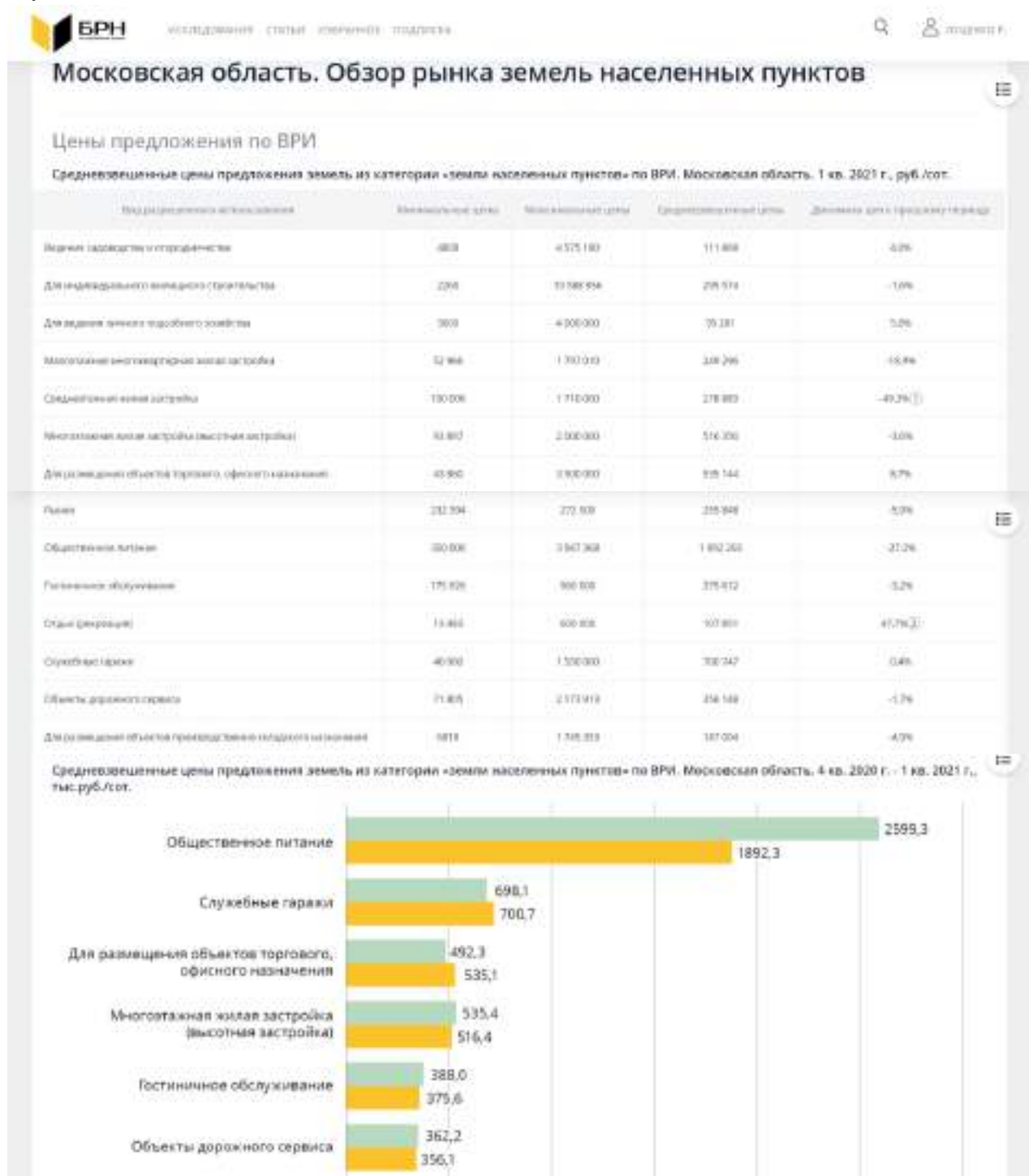
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

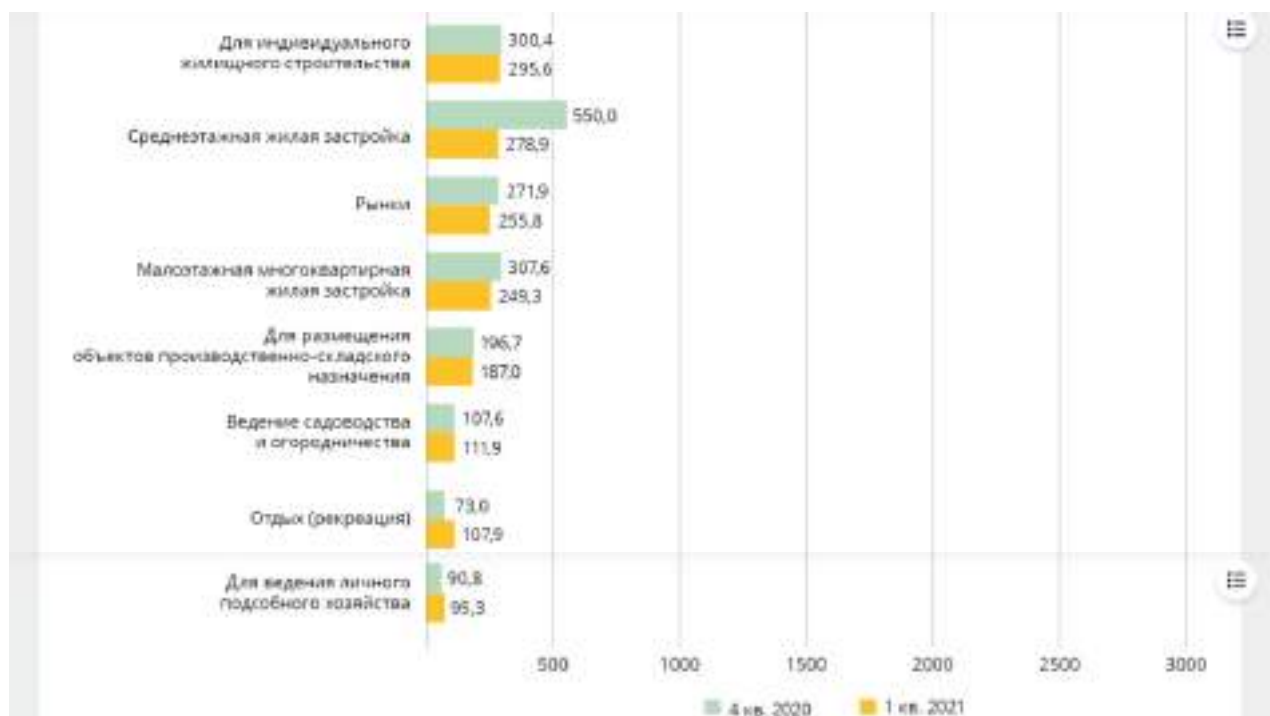
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает 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 ВРМ 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./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом	Цена, руб./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом	Цена, руб./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом
Воскресенский г.п.	111 259	8,2%	541 338	15,3%	118 839	-1,2%
Волоколамский г.п.	34 381	-35,4%	31 363	16,1%	34 863	-4,0%
г.о. Балашиха	531 159	-5,5%	471 344	-25,4%	136 440	20,5%
г.о. Бронницы	76 790	1,8%	105 924	23,2%	58 275	+0%
г.о. Воскресенск	47 757	-21,1%	57 079	-0,9%	62 879	24,1%
г.о. Дмитровский	638 889	16,1%	752 205	12,4%	-	-
г.о. Домодехово	154 363	9,1%	99 989	-21,0%	180 201	5,4%
г.о. Дубна	68 265	18,9%	547 329	-24,6%	-	-
г.о. Егорьевск	53 581	-23,2%	60 529	1,8%	38 189	-11,4%
г.о. Жуковский	212 200	18,9%	304 918	7,6%	-	-

Источник: Компания

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ 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./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом	Цена, руб./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом	Цена, руб./сот.	Динамика цены в период с предыдущим кварталом
г.о. Зарайск	16 491	-19,0%	50 275	-4,0%	30 434	24,0%
г.о. Орехово-Зуевский	201 540	32,1%	279 220	-24,4%	-	-
г.о. Раменское	187 403	-44,6%	326 921	6,0%	217 200	22,8%
г.о. Шаховской	39 194	13,9%	29 476	-5,5%	37 154	2,0%
г.о. Шатур	44 180	-2,2%	44 579	-20,0%	27 985	-11,4%

г.о. Ваткин	207 868	-6,2%	208 916	3,1%	580 230	6,8%
г.о. Вятский	—	—	812 568	-22,5%	—	—
г.о. Вятскополянский	136 484	25,5%	201 949	-1,8%	—	—
г.о. Вятский	618 849	19,0%	815 400	-15,1%	427 084	1,8%

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

Муниципальное образование	Ведение кадастров и регистрация		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущем периоде	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущем периоде	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущем периоде
г.о. Люблин	271 862	-17,0%	812 903	-6,7%	—	—
г.о. Люблин-Деревенский	208 759	+6%	957 262	7,0%	229 613	-23,2%
г.о. Люблино	14 515	23,1%	45 736	38,0%	28 578	-10,9%
г.о. Люблино	44 765	37,0% (1)	45 736	2,7%	34 769	0,2%
г.о. Люблино	328 124	18,5%	537 553	36,2%	—	—
г.о. Люблино	386 779	11,5%	812 306	-17,7%	—	—
г.о. Мытищи	402 318	-3	406 303	-11,0%	380 738	1,8%
г.о. Мытищи	37 059	-26,2% (2)	83 166	2,8%	40 382	-1,0%

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

Муниципальное образование	Ведение кадастров и регистрация		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущем периоде	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущем периоде	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущем периоде
г.о. Павловский Посад	32 988	9,9%	98 413	-26,6%	34 813	-11,3%
г.о. Подольск	248 448	-27,2% (1)	343 413	-19,1%	254 430	0,2%
г.о. Подольск	32 600	-13,8%	23 453	-28,8%	—	—
г.о. Подольск	43 600	22,7%	47 412	-7,6%	—	—
г.о. Сергиевский Посад	18 000	27,0%	23 080	3,0%	23 785	17,6%
г.о. Сергиев	45 988	1,6%	47 507	-12,8%	41 263	0,3%
г.о. Солнечногорск	98 703	-12,8%	138 399	-16,4%	112 421	-24,2%
г.о. Ступино	68 074	23,1%	74 085	6,7%	67 541	-4,2%
г.о. Фрязино	138 138	-0,7%	118 479	-0,7%	—	—

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

Муниципальное образование	Ведение кадастров и регистрация		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущем периоде	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущем периоде	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущем периоде
г.о. Успен	801 818	-1,3%	1 275 942	21,7%	280 808	-30,3% (2)
г.о. Черноголовка	—	—	118 312	-17,9%	181 892	24,2%

г.о. Чехов	90 622	-1%	106 303	2,5%	86 499	-6,9%
г.о. Шахово	17 570	23,7%	35 436	35,2%	20 315	-17,7%
г.о. Шаховской	18 239	-2,8%	23 688	8,7%	24 016	-14,2%
г.о. Шаховы	702 362	9,6%	922 932	-13,2%	1 21 896	9,7%
г.о. Электросталь	44 702	-15,1%	64 052	-1,2%	-	-
г.о. Электросталь	54 975	2,8%	88 476	9,2%	73 140	-1,2%
Дмитровский г.о.	42 688	25,0%	121 997	-28,0%	89 275	31,7%

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 кадастров в отношении земель		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
Калужский г.о.	52 648	1,7%	55 420	-13,1%	24 848	-11,4%
Ленинский г.о.	957 379	-1,9%	998 493	6,9%	455 363	1,4%
Мещовский г.о.	48 008	-5,7%	48 711	-2,1%	54 258	10,9%
Наро-Фоминский г.о.	54 162	-12%	194 300	-17,3%	110 130	9,8%
Одесский г.о.	438 707	-18,2%	1 358 162	-2,2%	289 818	-15,3%
Орехово-Завесский г.о.	33 983	-15,4%	89 033	0,9%	32 148	-4,9%
Пушкинский г.о.	219 525	8,8%	911 173	-13,9%	120 528	5,4%
Раменский г.о.	88 075	-5,2%	142 383	-0,9%	136 483	14,1%
Росовский г.о.	54 228	-0,2%	82 031	-0,7%	78 194	-1,9%
Серпухов-Зарайский г.о.	48 752	28,2%	92 432	15,0%	58 772	2,7%
Талдомский г.о.	48 482	2,5%	47 187	7,2%	46 133	7,9%

2020 г. кв. 4 кв. 3 кв. 2 кв. 1 кв.

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 кадастров в отношении земель населенных пунктов		Средств массовой информации		Муниципальный земельный фонд (земельный участок)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./ сот.	Динамика цены в предыдущий период
Воскресенский г.о.	148 807	31,7%	-	-	420 808	31,7%
Щаповский г.о.	-	-	100 000	0,0%	-	-
г.о. Балашиха	800 000	-14,1%	-	-	1 250 000	0,0%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодехово	278 108	16,7%	-	-	825 531	0,0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. 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	Наименование инновационной или иной застройки		Средневзвешенная цена застройки		Муниципальное образование (застроенная застройка)	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении периода
г.о. Балашиха	—	—	—	—	—	—
г.о. Бронниц	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	308 212	34,96%	—	—	—	—
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Клин	—	—	—	—	—	—
г.о. Кувшиново	1 303 000	н/д	—	—	—	—
г.о. Лотошин	—	—	—	—	—	—
г.о. Лосино-Петровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	500 207	24,0%	—	—	—	—
Итого: 341 000						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Наименование инновационной или иной застройки		Средневзвешенная цена застройки		Муниципальное образование (застроенная застройка)	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении периода
г.о. Алабино	—	—	—	—	—	—
г.о. Вязьма-Петровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дедовское	—	—	—	—	—	—
г.о. Дубинино	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино	—	—	—	—	405 000	1,3%
г.о. Мытищи	119 500	н/д	—	—	—	—
г.о. Орехово	—	—	—	—	—	—
Итого: 341 000						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Наименование инновационной или иной застройки		Средневзвешенная цена застройки		Муниципальное образование (застроенная застройка)	
	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении периода	Цена, руб./ сот.	Доля цены в предложении периода
г.о. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	79 000	6,0%	—	—	—	—
г.о. Протвино	—	—	—	—	—	—
г.о. Раменское	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиевский Посад	—	—	—	—	—	—

страница 45

г.о. Дмитровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодехово	498 776	+37%	-	-	-	-
г.о. Дубна	644 737	5,1%	-	-	-	-
г.о. Истринский	1 320 554	6,2%	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	520 412	3,8%	-	-	-	-
г.о. Истринский	422 683	+16,1%	-	-	-	-

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		Рынок		Общественное питание	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о. Егорьевский	1 142 857	5,0%	-	-	-	-
г.о. Истринский	131 770	-34,9%(1)	-	-	1 500 000	+1%
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-
г.о. Клинский	1 587 421	-2,8%	-	-	-	-
г.о. Лобненский	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	600 333	+2%	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	1 534 460	+1%	-	-	-	-
г.о. Люберецкий	398 268	-15,1%	-	-	-	-
г.о. Мытищинский	563 346	-3,3%	-	-	-	-
г.о. Подольский	745 434	+8,6%	-	-	-	-

Результаты мониторинга

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		Рынок		Общественное питание	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к предыдущему периоду
г.о. Рузский	250 000	5,0%	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорский	380 000	-57,6%(1)	-	-	-	-
г.о. Солнечногорский	314 787	+5,7%	212 500	+5,2%	860 000	+1%
г.о. Ступинский	80 178	-20,1%	-	-	-	-
г.о. Таловский	460 000	+1,7%	-	-	-	-
г.о. Таловский	140 529	+12,3%	-	-	-	-
г.о. Щелковский	385 455	3,3%	-	-	-	-
г.о. Электронский	480 873	4,0%	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	331 958	4,6%	-	-	-	-
Королевский г.о.	1 531 333	5,0%	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, офисного назначения		Рынок		Общественное питание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период
Аленовский г.о.	501 508	-2,0%	—	—	—	—
Монинский г.о.	370 803	5,7%	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	134 115	14,1%	—	—	—	—
Павловский г.о.	686 893	-4,3%	—	—	3 047 348	60%
Орехово-Зуевский г.о.	381 871	-14,6%	—	—	—	—
Пушкинский г.о.	893 426	58,6% ¹	—	—	—	—
Раменский г.о.	130 113	3,9%	—	—	—	—
Рузский г.о.	389 394	-12,0%	—	—	—	—
Сергиево-Посадский г.о.	964 286	53,9% ²	232 394	0,0%	—	—
Талдомский г.о.	—	—	—	—	—	—
Итого: 6 муницип.						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		ИЗД (рекреатив)		Спортивные территории	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период
Воскресенский г.о.	—	—	—	—	—	—
Дзержинский г.о.	—	—	345 649	5,0%	—	—
г.о. Ваткинск	—	—	1 004 415	н/д	364 308	0,0%
г.о. Воскресенск	—	—	—	—	—	—
г.о. Дзержинский	—	—	—	—	—	—
г.о. Дзержинский	175 326	н/д	136 118	0,0%	—	—
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—	48 205	0,0%
г.о. Железнодорожный	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	—	—	—	—	—	—
Итого: 10 муницип.						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		ИЗД (рекреатив)		Спортивные территории	
	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цены в предыдущий период
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломна	—	—	—	—	—	—
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	—	—	—	—	—	—

г.о. Люблин	—	—	—	—	—	—
г.о. Пучино	—	—	—	—	—	—
г.о. Лотошино	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберец	—	—	—	—	—	—
г.о. Мытищи	—	—	93 634	13	—	—
г.о. Подольск	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		Посел. организации		Сельские территории	
	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении
г.о. Реутов	—	—	—	—	—	—
г.о. Серебряные Пруды	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиев	294 118	0,0%	34 939	н/д	—	—
г.о. Солнечногорск	201 959	0,0%	—	—	—	—
г.о. Ступино	—	—	340 808	н/д	—	—
г.о. Троицк	—	—	—	—	395 714	33,7%
г.о. Чехов	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелково	—	—	—	—	—	—
г.о. Электросталь	—	—	—	—	230 878	н/д
Дмитровский г.о.	—	—	—	—	—	—
Коломенский г.о.	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Поселенческие образования		Посел. организации		Сельские территории	
	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении
Алабинский г.о.	—	—	375 300	1,3%	—	—
Моньковский г.о.	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	—	—	29 412	36,2% ⁽¹⁾	—	—
Ореховский г.о.	—	—	—	—	—	—
Савельевский г.о.	—	—	—	—	—	—
Пущинский г.о.	528 202	н/д	—	—	—	—
Раменский г.о.	—	—	—	—	—	—
Рузский г.о.	—	—	900 300	1,0%	—	—
Сергиево-Посадский г.о.	654 545	6,3%	23 263	6,0%	—	—
Талдомский г.о.	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Объекты дачного сектора		Для размещения объектов производственного назначения			
	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении	Цена, руб./сот.	Доля цены в предложении		
Воскресенский г.о.	85 762	н/д	171 963	23,9%		
Воскресенский г.о.	—	—	54 333	18,1%		

г.о. Балашиха	2 152 812	23,0%	520 858	17,8%
г.о. Богородский	—	—	37 808	40,9%
г.о. Дмитровский	—	—	300 838	1,8%
г.о. Домодехово	98 228	0,8%	258 508	19,8%
г.о. Дубна	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—
г.о. Железнодорожный	—	—	—	—
г.о. Истринский	—	—	611 402	27,0%

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

Муниципальное образование	Объекты для оценки		Для формирования объектов предложения земель из категории «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./сот.	Доля в цене с торжественной торговлей	Цена, руб./сот.	Доля в цене с торжественной торговлей
г.о. Кашира	—	—	—	—
г.о. Клин	—	—	34 388	12,2%
г.о. Королев	—	—	908 851	1,8%
г.о. Красногорск	480 998	0,6%	—	—
г.о. Лобня	—	—	178 858	37,8%
г.о. Люберецкий	—	—	25 858	0,2%
г.о. Мытищинский	—	—	141 851	0,6%
г.о. Ногинский	—	—	181 418	13,0%
г.о. Одинцово	1 082 832	17,8%	611 507	15,8%
г.о. Подольск	—	—	128 851	0,2%

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

Муниципальное образование	Объекты для оценки		Для формирования объектов предложения земель из категории «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./сот.	Доля в цене с торжественной торговлей	Цена, руб./сот.	Доля в цене с торжественной торговлей
г.о. Реутов	—	—	—	—
г.о. Сергиево-Посадский	—	—	137 302	5,8%
г.о. Серпухов	—	—	38 332	0,8%
г.о. Солнечногорск	198 528	23,8%	187 878	17,8%
г.о. Ступино	—	—	68 488	16,2%
г.о. Талдом	1 921 317	0,8%	551 888	23,1%
г.о. Троицкий	31 322	0,8%	87 138	12,1%
г.о. Царицыно	—	—	121 868	15,8%
г.о. Электротехнический	—	—	100 308	11,1%
Дзержинский г.о.	—	—	141 528	4,1%
Коломенский г.о.	—	—	61 923	18,5%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.					
Муниципальное образование	Объемы предложения		Для размещения объектов, предоставляемых государственным		
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	
Алексинский г.о.	883 626	5,2%	331 933	8,1%	
Мондыковский г.о.	—	—	48 418	23,1%	
Наро-Фоминский г.о.	—	—	106 808	15,6%	
Одинцовский г.о.	—	—	486 808	13%	
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	64 285	-54,2%	
Тушинский г.о.	—	—	363 608	-60%	
Щаповский р.	134 833	11,5%	131 808	-2,4%	
Угловский г.о.	—	—	110 808	-2,4%	
Сергиево-Посадский г.о.	—	—	17 348	0,8%	
Талдомский г.о.	—	—	—	—	

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.	Внеземельное хозяйство и строительство		Для размещения объектов жилищно-коммунального назначения		Для размещения объектов дорожного 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
≤ 3	217 676	-3,2%	363 608	12,6%	256 508	-6,8%
> 3 ≤ 10	113 197	-5,4%	165 273	2,2%	144 388	5,5%
> 10 ≤ 15	188 077	-6,8%	145 696	-6,7%	85 625	-6,1%
> 15 ≤ 30	116 033	-12,9%	281 648	38,9%	76 363	5,4%
> 30 ≤ 50	258 898	-4,1%	1 118 232	29,8%	133 085	-2,1%
> 50 ≤ 100	317 361	-12,8%	1 289 718	22,8%	89 125	-2,9%
> 100 ≤ 300	40 683	51,8% ^[1]	722 695	38,2%	37 708	-16,1%
> 300 ≤ 500	82 038	41,0% ^[2]	282 261	55,4% ^[3]	16 219	-64,0% ^[3]
> 500 ≤ 1000	33 793	-21,3%	157 494	-27,8%	368 280	1,8%
> 1000	76 623	-3,1%	120 798	-6,5%	—	—

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.	Муниципальная жилищно-коммунальная инфраструктура		Средствоснабжение объектов		Муниципальная жилищно-коммунальная инфраструктура	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./сот.	Динамика цен в предыдущий период
≤ 3	—	—	—	—	—	—
> 3 ≤ 10	214 412	-0,9%	—	—	—	—
> 10 ≤ 15	188 372	-12,9% ^[1]	—	—	—	—
> 15 ≤ 30	283 122	16,8%	—	—	1 288 718	6,5%
> 30 ≤ 50	—	—	1 710 608	0,8%	—	—
> 50 ≤ 100	718 316	156,1% ^[2]	—	—	89 675	8,2%
> 100 ≤ 300	488 361	21,0%	—	—	541 517	28,2%
> 300 ≤ 1000	307 480	8,4%	180 080	0,8%	265 487	10%

< 500 м²	790 762	96,9% (3)	—	—	833 176	18,5%
> 9000	240 489	50,7% (4)	—	—	411 251	0,0%
Итого: 3 210 000						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Диапазон площадей, квт.	Диапазон цен с учетом поправки на ликвидность		Факт		Средневзвешенная	
	Цена, руб./сот.	Дополнительная поправка к факту	Цена, руб./сот.	Дополнительная поправка к факту	Цена, руб./сот.	Дополнительная поправка к факту
< 5	1 044 204	3,5%	—	—	1 500 000	—
> 5 < 10	541 111	4,3%	—	—	—	—
> 10 < 20	508 988	27,1%	—	—	—	—
> 20 < 30	638 322	-9,2%	232 384	0,8%	1 402 400	-24,8% (2)
> 30 < 50	316 892	-25,2%	272 500	8,2%	—	—
> 50 < 100	957 044	3,8%	—	—	—	—
> 100 < 200	546 298	0,9%	—	—	—	—
> 200 < 500	386 418	-12,0%	—	—	—	—
> 500 < 1000	621 154	4,7%	—	—	—	—
> 1000	385 362	25,0% (1)	—	—	—	—
Итого: 3 210 000						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область, 1 кв. 2021 г., руб./сот.						
Диапазон площадей, квт.	Поправка на ликвидность		Факт (примечание)		Средневзвешенная	
	Цена, руб./сот.	Дополнительная поправка к факту	Цена, руб./сот.	Дополнительная поправка к факту	Цена, руб./сот.	Дополнительная поправка к факту
< 5	—	—	—	—	1 500 000	0,0%
> 5 < 10	—	—	275 000	-1,3%	420 000	24,0%
> 10 < 20	454 540	0,9%	480 000	0,8%	—	—
> 20 < 30	286 118	-84,2% (1)	—	—	—	—
> 30 < 50	—	—	—	—	300 000	—
> 50 < 100	975 006	—	—	—	40 000	-9,8%
> 100 < 200	367 180	46,1% (2)	150 742	16,8%	—	—
> 200 < 500	348 080	0,8%	131 202	8,2%	—	—
> 500 < 1000	—	—	15 403	-11,5%	764 700	0,3%
> 1000	—	—	166 521	64,1% (3)	—	—

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

Диапазоны площадей, сот.	Объемы предложения		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	цена, руб./сот.	динамиче. изменение к предыдущему периоду	цена, руб./сот.	динамиче. изменение к предыдущему периоду
< 3	810 608	1,7%	356 378	1,2%
> 3 и < 10	762 822	-40,8%(1)	301 802	-18,4%
> 10 и < 15	982 828	88,8%(2)	362 307	-7,5%
> 15 и < 30	471 128	-26,4%	388 762	12,8%
> 30 и < 50	825 989	6,5%	222 289	-5,2%
> 50 и < 100	369 188	-11,5%	218 825	-13,3%
> 100 и < 300	1 188 225	-27,3%	258 898	-11,5%
> 300 и < 700	-	-	118 718	-10,3%
> 700 и < 1000	-	-	162 722	-52,7%
> 1000	71 808	5,0%	164 703	17,8%

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель **«земли сельскохозяйственного назначения»** проводился на основе исследования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам I - III квартала 2020 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition1919/article1920.html#tsenovaya-situatsiya-4>.

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

БРН ИССЛЕДОВАНИЕ СТАТИСТИКА ИССЛЕДОВАНИЕ ПОДПИСКА

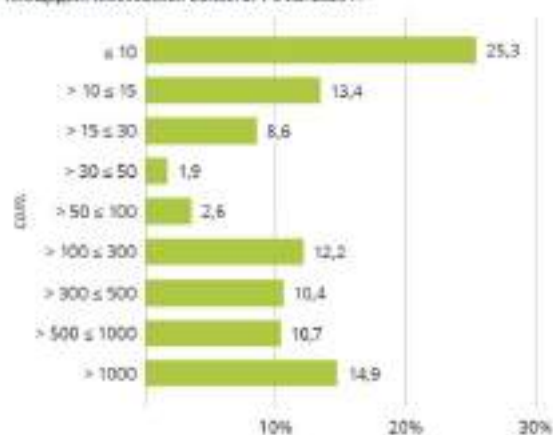
Обзор рынка купли-продажи земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения». Московская область

Структура предложения

Распределение земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по муниципальным образованиям, Московская область, 1-3 кв. 2020 г.

Муниципальное образование	Количество	Средняя площадь, тыс. сот.
Богородский г.о.	78	38,1
Волоколамский г.о.	52	186,2
Г.о. Истринский	6	1,8
г.о. Воскресенский	58	26,9
г.о. Дмитровский	47	1,8
Г.о. Троицкий	78	213

г.п. Зарайск	23	8,2
г.п. Истр	198	91,8
г.п. Кашира	67	92,8
г.п. Клин	246	186,7
г.п. Лыбы	3	8,7
г.п. Любере-Петровский	4	2,0
г.п. Любере	7	4,6
г.п. Луховицы	49	17,7
г.п. Любере	2	9,0
г.п. Монино	23	18,5
г.п. Озёр	28	81,4
г.п. Павловский Посад	99	36,4
г.п. Подольск	28	3,7
г.п. Сергиево-Посад	44	95,7
г.п. Сергиев	219	99,4
г.п. Солнечногорск	124	44,2
г.п. Ступино	600	91,1
г.п. Талки	6	8,0
г.п. Чарохово	9	4,3
г.п. Чехов	108	97,2
г.п. Щербин	30	7,8
г.п. Щербин	62	90,5
г.п. Щербин	66	91,2
г.п. Щербин	6	7,5
Дмитровский г.п.	267	280,4
Калужский г.п.	147	82,8
Калужский г.п.	18	2,5
Минусинский г.п.	269	91,7
Николаевский г.п.	80	191,3
Одоевский г.п.	58	16,8
Орехово-Зуевский г.п.	77	129,8
Пушкинский г.п.	69	97,7
Рязанский г.п.	208	186,7
Рязанский г.п.	79	36,3
Сергиево-Посадский г.п.	200	230,6
Таловский г.п.	100	70,4
В целом по области	3160	2798

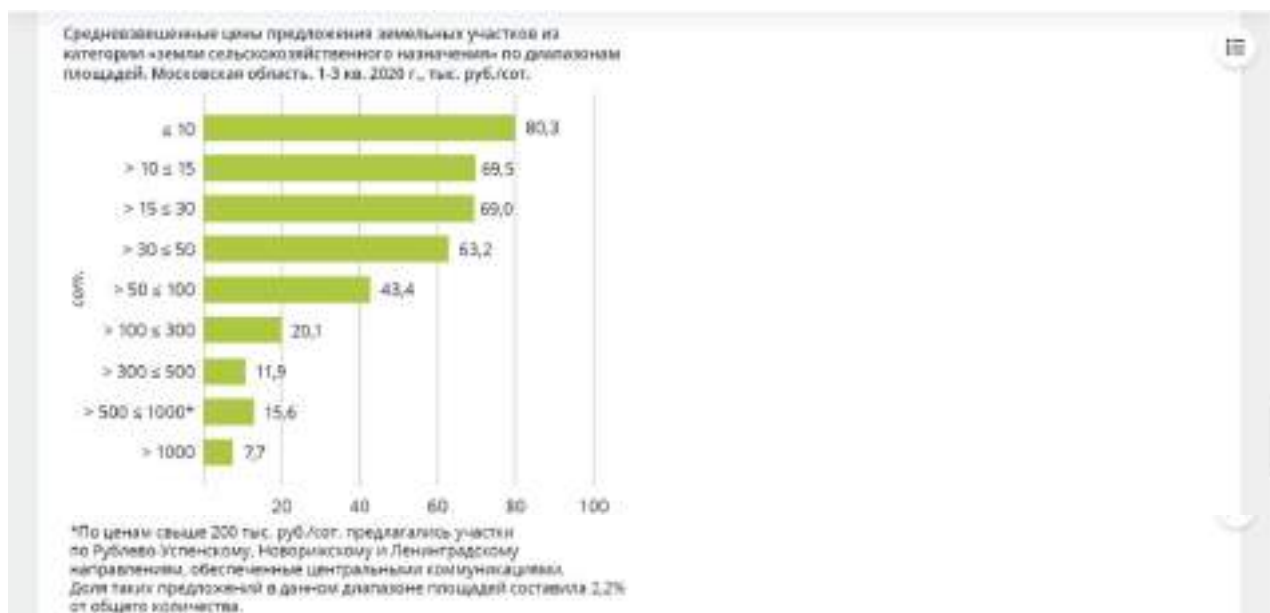


Муниципальное образование	Площадь, кв.	Цена, руб./кв. м	ВВП	Описание
г.о. Солнечногорск	6,7	237 920	Объекты государственного имущества и государственные земельные участки Расположен земельный участок в Солнечногорском районе, на ул. Новополюстровский, соседней участку есть новая прилегающая к участку расположенная дорога, что позволяет построить гаражный кооператив или многоэтажное жилье. Этот участок 4,5 сот.; ширины – 7 сот., глубины имеют земельный кадастровый номер 50-08/008/2017-0-01, 50-08/008/2017-0-02, 50-08/008/2017-0-03, 50-08/008/2017-0-04, 50-08/008/2017-0-05, 50-08/008/2017-0-06, 50-08/008/2017-0-07, 50-08/008/2017-0-08, 50-08/008/2017-0-09, 50-08/008/2017-0-10, 50-08/008/2017-0-11, 50-08/008/2017-0-12, 50-08/008/2017-0-13, 50-08/008/2017-0-14, 50-08/008/2017-0-15, 50-08/008/2017-0-16, 50-08/008/2017-0-17, 50-08/008/2017-0-18, 50-08/008/2017-0-19, 50-08/008/2017-0-20, 50-08/008/2017-0-21, 50-08/008/2017-0-22, 50-08/008/2017-0-23, 50-08/008/2017-0-24, 50-08/008/2017-0-25, 50-08/008/2017-0-26, 50-08/008/2017-0-27, 50-08/008/2017-0-28, 50-08/008/2017-0-29, 50-08/008/2017-0-30, 50-08/008/2017-0-31, 50-08/008/2017-0-32, 50-08/008/2017-0-33, 50-08/008/2017-0-34, 50-08/008/2017-0-35, 50-08/008/2017-0-36, 50-08/008/2017-0-37, 50-08/008/2017-0-38, 50-08/008/2017-0-39, 50-08/008/2017-0-40, 50-08/008/2017-0-41, 50-08/008/2017-0-42, 50-08/008/2017-0-43, 50-08/008/2017-0-44, 50-08/008/2017-0-45, 50-08/008/2017-0-46, 50-08/008/2017-0-47, 50-08/008/2017-0-48, 50-08/008/2017-0-49, 50-08/008/2017-0-50, 50-08/008/2017-0-51, 50-08/008/2017-0-52, 50-08/008/2017-0-53, 50-08/008/2017-0-54, 50-08/008/2017-0-55, 50-08/008/2017-0-56, 50-08/008/2017-0-57, 50-08/008/2017-0-58, 50-08/008/2017-0-59, 50-08/008/2017-0-60, 50-08/008/2017-0-61, 50-08/008/2017-0-62, 50-08/008/2017-0-63, 50-08/008/2017-0-64, 50-08/008/2017-0-65, 50-08/008/2017-0-66, 50-08/008/2017-0-67, 50-08/008/2017-0-68, 50-08/008/2017-0-69, 50-08/008/2017-0-70, 50-08/008/2017-0-71, 50-08/008/2017-0-72, 50-08/008/2017-0-73, 50-08/008/2017-0-74, 50-08/008/2017-0-75, 50-08/008/2017-0-76, 50-08/008/2017-0-77, 50-08/008/2017-0-78, 50-08/008/2017-0-79, 50-08/008/2017-0-80, 50-08/008/2017-0-81, 50-08/008/2017-0-82, 50-08/008/2017-0-83, 50-08/008/2017-0-84, 50-08/008/2017-0-85, 50-08/008/2017-0-86, 50-08/008/2017-0-87, 50-08/008/2017-0-88, 50-08/008/2017-0-89, 50-08/008/2017-0-90, 50-08/008/2017-0-91, 50-08/008/2017-0-92, 50-08/008/2017-0-93, 50-08/008/2017-0-94, 50-08/008/2017-0-95, 50-08/008/2017-0-96, 50-08/008/2017-0-97, 50-08/008/2017-0-98, 50-08/008/2017-0-99, 50-08/008/2017-1-00, 50-08/008/2017-1-01, 50-08/008/2017-1-02, 50-08/008/2017-1-03, 50-08/008/2017-1-04, 50-08/008/2017-1-05, 50-08/008/2017-1-06, 50-08/008/2017-1-07, 50-08/008/2017-1-08, 50-08/008/2017-1-09, 50-08/008/2017-1-10, 50-08/008/2017-1-11, 50-08/008/2017-1-12, 50-08/008/2017-1-13, 50-08/008/2017-1-14, 50-08/008/2017-1-15, 50-08/008/2017-1-16, 50-08/008/2017-1-17, 50-08/008/2017-1-18, 50-08/008/2017-1-19, 50-08/008/2017-1-20, 50-08/008/2017-1-21, 50-08/008/2017-1-22, 50-08/008/2017-1-23, 50-08/008/2017-1-24, 50-08/008/2017-1-25, 50-08/008/2017-1-26, 50-08/008/2017-1-27, 50-08/008/2017-1-28, 50-08/008/2017-1-29, 50-08/008/2017-1-30, 50-08/008/2017-1-31, 50-08/008/2017-1-32, 50-08/008/2017-1-33, 50-08/008/2017-1-34, 50-08/008/2017-1-35, 50-08/008/2017-1-36, 50-08/008/2017-1-37, 50-08/008/2017-1-38, 50-08/008/2017-1-39, 50-08/008/2017-1-40, 50-08/008/2017-1-41, 50-08/008/2017-1-42, 50-08/008/2017-1-43, 50-08/008/2017-1-44, 50-08/008/2017-1-45, 50-08/008/2017-1-46, 50-08/008/2017-1-47, 50-08/008/2017-1-48, 50-08/008/2017-1-49, 50-08/008/2017-1-50, 50-08/008/2017-1-51, 50-08/008/2017-1-52, 50-08/008/2017-1-53, 50-08/008/2017-1-54, 50-08/008/2017-1-55, 50-08/008/2017-1-56, 50-08/008/2017-1-57, 50-08/008/2017-1-58, 50-08/008/2017-1-59, 50-08/008/2017-1-60, 50-08/008/2017-1-61, 50-08/008/2017-1-62, 50-08/008/2017-1-63, 50-08/008/2017-1-64, 50-08/008/2017-1-65, 50-08/008/2017-1-66, 50-08/008/2017-1-67, 50-08/008/2017-1-68, 50-08/008/2017-1-69, 50-08/008/2017-1-70, 50-08/008/2017-1-71, 50-08/008/2017-1-72, 50-08/008/2017-1-73, 50-08/008/2017-1-74, 50-08/008/2017-1-75, 50-08/008/2017-1-76, 50-08/008/2017-1-77, 50-08/008/2017-1-78, 50-08/008/2017-1-79, 50-08/008/2017-1-80, 50-08/008/2017-1-81, 50-08/008/2017-1-82, 50-08/008/2017-1-83, 50-08/008/2017-1-84, 50-08/008/2017-1-85, 50-08/	

Цены предложения земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по ВРМ. Московская область. 1-3 кв. 2020 г., руб./ед.г.*

Вид функционального назначения	Минимальная цена	Максимальная цена	Средняя рыночная цена
Для складов и других строений	5400	300 000	13 111
Безопасного парковочного пространства на частных участках	5000	90 000	20 000
Для озеленения территории участка	200	500 000	9157
Для озеленения территории фермерского хозяйства	500	300 000	2750

* По данным за 2007 г. (по состоянию на 31.12.2007 г.)



Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition1919/article1920.html#tsenovaya-situatsiya-4>

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. 13.

Таблица 13.

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. 13 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. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	для дачного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» и рядом находящиеся аналогичные коттеджные поселки
типовая территориальная зона в пределах региона	от 31 до 50 км от МКАД
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 50 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

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. 14 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 и одна сделка (заключенный Договор купли-продажи (ДКП)).

Описание объектов анализа представлено в табл. 15 – 22. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресе объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 2	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 3	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 4	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 5	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 6	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»
Объект 7	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»
Объект 8	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»
Объект 9	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»
Объект 10	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 2	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 4	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 5	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 6	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 7	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 10	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Название поселка	№ участка на схеме поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	КП "Тироль"	19	2 478,0	электричество, газоснабжение, вода и канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 2	КП "Тироль"	99	1 599,0	электричество, газоснабжение, вода и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 3	КП "Тироль"	100	1 641,0	электричество, газоснабжение, вода и канализация включены в стоимость предложения	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 4	КП "Тироль"	36	1 048,0	электричество, газоснабжение, вода и канализация оплачиваются отдельно в размере 900 000 руб.	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 5	КП "Кружева"	117	1 250,0	электричество и газоснабжение включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 6	КП "Дудкино"	20	1 565,0	электричество и газоснабжение включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 7	КП "Дудкино"	н/д	1 565,0	электричество, газоснабжение, вода включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 8	КП "Дудкино"	н/д	1 600,0	электричество, газоснабжение, вода включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 9	КП "Дудкино"	н/д	1 444,0	электричество и газоснабжение включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 10	КП "Кружева"	н/д	900,0	электричество и газоснабжение включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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 21.

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
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеются перепады высот
Объект 3	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеются перепады высот
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа			
Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	4 121 400	1 663	предложение
Объект 2	1 500 500	938	предложение
Объект 3	1 536 500	936	предложение
Объект 4	1 000 000	954	сделка, подключение к коммуникациям оплачивается отдельно в размере 900 000 руб.
Объект 5	2 062 500	1 650	предложение
Объект 6	1 900 000	1 214	предложение
Объект 7	2 299 000	1 469	предложение
Объект 8	2 300 000	1 438	предложение
Объект 9	2 300 000	1 593	предложение
Объект 10	1 600 000	1 778	предложение
	мин	936	
	макс	1 778	
	среднее	1 363	
	медиана	1 454	
	стандартное отклонение	328	

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что цена предложений к продаже (сделки) земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 936 руб./кв. м до 1 778 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений, но с учетом того, что в указанную цену входят затраты по подключению к коммуникациям, которые разведены по посёлку (кроме цены сделки).

Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость подключения к коммуникациям посёлка для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Тироль» 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация);
- в КП «Кружева» 500 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Дудкино» 550 000 руб. (электричество, газ).

Скорректированные (уменьшенные) цены объектов анализа на величину затрат подключения к коммуникациям посёлка представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа				
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Стоимость подключения к коммуникациям, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	4 121 400	900 000	3 221 400	1 300
Объект 2	1 500 500	900 000	600 500	376
Объект 3	1 536 500	900 000	636 500	388
Объект 4	1 000 000	0	1 000 000	954
Объект 5	2 062 500	500 000	1 562 500	1 250
Объект 6	1 900 000	550 000	1 350 000	863
Объект 7	2 299 000	600 000*	1 699 000	1 086
Объект 8	2 300 000	550 000	1 750 000	1 094
Объект 9	2 300 000	550 000	1 750 000	1 212
Объект 10	1 600 000	500 000	1 100 000	1 222
			мин	376
			макс	1 300
			среднее	975
			медиана	1 090
			стандартное отклонение	340

* - данное значение взято из текста объявления.

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что удельная цена предложений к продаже (сделки) земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 376 руб./кв. м до 1 300 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений и без учета стоимости подключения к коммуникациям посёлка.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена 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. 24).

Таблица 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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. 25.

Таблица 25.

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	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
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, сделка	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»); Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»; Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовой территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовой 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	39	39, 35	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 622,0 до 1 351,0 группа площадей «до 1500 кв.м»	от 900,0 до 2 478,0 две группы площадей «до 1500 кв.м» и «от 1500 до 3000 кв.м»	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора целесообразно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газификация,	Отличия существенные,	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
		водоснабжение, канализация	требуется корректировка	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот и с перепадами высот	без сильных перепадов высот и с перепадами высот	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- форма объекта	представлена в табл. 6	относительно правильная (трапецевидная)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	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 факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет; расположение вдоль линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросшие места	нет; расположение вдоль линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 25 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- площадь (физическая характеристика);
- рельеф (физическая характеристика);
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (другие характеристики).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

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

Проведенный анализ степени влияния³ указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается меньше, чем «слабое» значение корреляционной зависимости (-0,025). **Таким образом можно говорить о том, что для выбранных объектов анализа их площадь не оказывает влияния на их цену.**

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

Справочные значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Справочные значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 13

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	0,72	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	0,95	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС 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	0,76	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

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,65	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	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. 27.

Таблица 27.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. 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	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4% - 13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,5% - 11,5%
3. Земельные участки под объекты складского назначения	16,4%	13,4% - 19,0%
4.1. Земельные участки под МРОС	9,7%	8,6% - 12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,2% - 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8% - 15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5% - 13,1%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 100

Средняя наценки предложений на активном рынке			
1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с населением более 1 млн. чел. (Красноярск, 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	13,0%	9,8% - 15,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,7% - 15,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2% - 15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели
применяемые 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. 3. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9% — 13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9% — 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	6,8% — 13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,9% — 12,6%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели
применяемые 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% — 19,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3% — 20,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,8%	9,8% — 19,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1% — 19,4%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели
применяемые 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)	10,6%	7,3% — 13,9%
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	11,2%	8,0% — 14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3% — 14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7% — 14,7%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели
применяемые по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели
применяемые по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели
применяемые 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% — 14,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,7% — 15,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3% — 14,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,9% — 14,1%

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

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

Таблица 28.

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

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Пассивный рынок по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 108

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

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Пассивный рынок по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

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

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Пассивный рынок по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.			
4.1. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,9%	9,3% - 14,4%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,9%	8,6% - 15,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,6% - 14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	8,1% - 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 ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Пассивный рынок 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	13,2%	9,8% - 16,7%
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3% - 15,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,2% - 15,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1% - 15,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	9,8% - 16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,9% - 15,8%

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Пассивный рынок по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

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

Справочник ценника недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Пассивный рынок по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

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

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия от сентября 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке				
5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,1%	12,0%	20,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2%	18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,8%	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 оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия от сентября 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 производственного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,4%	10,5%	18,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3%	16,1%
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	13,1%	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. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в 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	
Крупные города									
Воронеж	3-8 (4,3)	9-8 (4,5)	4-6 (4,3)	6-8 (7,5)	4-5 (4,5)	7-8 (7)	5-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-8 (5)	3-6 (4,5)	3-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	3-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-5 (3,5)	4-9 (5,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-6 (3,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (10)
Новосибирск	1-5 (3,5)	4-8 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-5 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-8 (5)	4-7 (5,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,0	4,6	7,5	4,6	8,3	5,4	9,1	9,8
Средние города									
Великий Новгород	3-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9,5)	8-12 (10)
Омск	2-4 (3,5)	5-8 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-13 (10,5)
Самарская	4-5 (4,5)	6-10 (8)	—	6-8 (7)	—	6-9 (7,5)	—	8-12 (10,5)	10-12 (11)
Саратов	3-5 (4)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Тюмень	3-6 (4,5)	5-8 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Уфа	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	6-9 (7)	5-8 (6)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	5,8	8,4	6,2	8,1	10,2
Малые города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	2-5 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание: В таблицу включены средние значения.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальным шагом при продаже прав собственности является вкрате и в том, в каком, и в

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.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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.

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,
указанные по городам России, в границах
доверительных интервалов**

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

Таблица 16

Специфика цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриально-застойную		
Областной центр	1,00	1,30 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 0,80
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 0,74
Районы сельскохозяйственного районов	0,60	0,58 0,62
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 0,52
Под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,30 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 0,74
Районы сельскохозяйственного районов	0,61	0,59 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 0,53
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,30 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 0,74
Районы сельскохозяйственного районов	0,61	0,59 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 0,52

наименование категории	максимум					
	I	II	III	IV	V	
наименование категории	I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,00
	II	0,80	1,00	1,14	1,36	1,66
	III	0,71	0,80	1,00	1,18	1,45
	IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,68	0,82	1,00

Таблица 17

наименование категории	максимум					
	I	II	III	IV	V	
наименование категории	I	1,00	1,25	1,38	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,45
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,68	0,82	1,00

Таблица 18

наименование категории	максимум					
	I	II	III	IV	V	
наименование категории	I	1,00	1,25	1,38	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,45
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,68	0,82	1,00

Таблица 19

наименование категории	максимум					
	I	II	III	IV	V	
наименование категории	I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,00
	II	0,80	1,00	1,14	1,36	1,66
	III	0,71	0,80	1,00	1,18	1,45
	IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,68	0,82	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. 31.

Таблица 31.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, в границах допустимых интервалов

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Допустимый интервал
Под индивидуальную застройку		
Центр города	1,00	1,30 - 1,20
Центры деловой активности	0,88	0,80 - 0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,70 - 0,82
Линейно-радиальные жилые районы	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирные жилые застройки	0,73	0,70 - 0,75
Окраины города, промзоны	0,75	0,70 - 0,77
Под офисно-торговую застройку		
Центр города	1,00	1,30 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,80 - 0,88
Зоны автомагистралей	0,77	0,70 - 0,79
Линейно-радиальные жилые районы	0,73	0,71 - 0,75
Многоквартирные жилые застройки	0,77	0,70 - 0,78
Окраины города, промзоны	0,67	0,60 - 0,68
Под складскую застройку		
Центр города	1,00	1,30 - 1,20
Центры деловой активности	0,88	0,80 - 0,88
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,74
Линейно-радиальные жилые районы	0,76	0,73 - 0,78
Многоквартирные жилые застройки	0,75	0,77 - 0,81
Окраины города, промзоны	0,66	0,64 - 0,68

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

район / объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,16	1,25	1,33	1,40	1,38
II	0,86	1,00	1,09	1,15	1,12	1,10
III	0,80	0,93	1,00	1,07	1,04	1,02
IV	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	0,95
V	0,72	0,80	0,86	0,93	1,00	0,97
VI	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00

Таблица 65

район / объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,16	1,20	1,27	1,30	1,28
II	0,83	1,00	1,04	1,10	1,14	1,21
III	0,77	0,88	1,00	1,05	1,08	1,15
IV	0,73	0,83	0,88	1,00	0,97	1,09
V	0,72	0,80	0,87	0,92	1,00	1,10
VI	0,87	0,98	0,97	0,92	0,87	1,00

Таблица 66

район / объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,16	1,30	1,32	1,27	1,32
II	0,79	1,00	1,22	1,15	1,11	1,20
III	0,72	0,87	1,00	0,96	0,99	1,08
IV	0,70	0,86	0,96	1,00	0,98	1,10
V	0,73	0,80	0,90	1,04	1,00	1,20
VI	0,80	0,79	0,92	0,87	0,84	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.

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. 32.

Таблица 32.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Средние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
пересмотрено на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки под застройку. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
		матрица					
Площадь, кв.м	общий коэффициент	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,00	1,21	1,27	1,02	1,29	1,87
1500-3000	0,83	1,00	1,00	1,13	1,20	1,43	1,54
3000-6000	0,75	0,83	1,00	1,11	1,29	1,38	1,38
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,29	1,43	1,43
10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,29	1,43
>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты размещения (складского назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		матрица					
Площадь, кв.м	общий коэффициент	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,00	1,21	1,27	1,02	1,29	1,87
1500-3000	0,83	1,00	1,00	1,13	1,20	1,43	1,54
3000-6000	0,75	0,83	1,00	1,11	1,29	1,38	1,38
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,29	1,43	1,43
10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,29	1,43
>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		матрица					
Площадь, кв.м	общий коэффициент	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,00	1,24	1,42	1,50	1,56	1,56
1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35	1,35	1,35
3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17	1,17	1,17
6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,06	1,06	1,06
>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	1,00	1,00

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в РоссииСредние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
пересмотрено на октябрь 2020 г.

Таблица 38

Земельные участки в Санкт-Петербурге		Площадь, кв.м					
		матрица					
Площадь, кв.м	общий коэффициент	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,00	1,17	1,29	1,40	1,49	1,49
1500-3000	0,83	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24	1,24
3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	1,12	1,12
6000-10000	0,71	0,83	0,91	1,00	1,03	1,03	1,03
>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах Московской области		Площадь, кв.м					
		матрица					
Площадь, кв.м	общий коэффициент	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,00	1,23	1,29	1,35	1,41	1,41
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,21	1,27	1,32	1,32
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16	1,16
6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,06	1,06	1,06
>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах Московской области (за исключением городов)		Площадь, кв.м					
		матрица					
Площадь, кв.м	общий коэффициент	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,00	1,22	1,29	1,35	1,41	1,41
1500-3000	0,85	1,00	1,14	1,21	1,27	1,32	1,32
3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,16	1,16	1,16
6000-10000	0,68	0,79	0,90	1,00	1,06	1,06	1,06
>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00	1,00

Средние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
пересмотрено на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		матрица					
Площадь, кв.м	общий коэффициент	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,00	1,17	1,26	1,42	1,47	1,47
1500-3000	0,81	1,00	1,09	1,17	1,21	1,21	1,21
3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,09	1,09	1,09
6000-10000	0,70	0,83	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
>10000	0,69	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков, расположенных в городах с
различной численностью²

Таблица 36

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
		матрица					
Площадь, кв.м	общий коэффициент	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,00	1,17	1,26	1,40	1,45	1,45
1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,20	1,24	1,24
3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,09	1,12	1,12
6000-10000	0,71	0,83	0,90	1,00	1,00	1,03	1,03
>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00	1,00

Таблица 37

Земельные участки Московской области		Площадь, кв.м					
		матрица					
Площадь, кв.м	общий коэффициент	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,00	1,21	1,27	1,29	1,44	1,44
1500-3000	0,83	1,00	1,11	1,17	1,21	1,21	1,21
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,09	1,11	1,11	1,11
6000-10000	0,66	0,81	0,90	1,00	1,00	1,03	1,03
>10000	0,67	0,83	0,90	0,97	1,00	1,00	1,00

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категория городов)Средние значения коэффициентов в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
пересмотрено 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					
		матрица					
Площадь, кв.м	общий коэффициент	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,00	1,22	1,40	1,55	1,63	1,63
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,24	1,29	1,33	1,33
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,12	1,17	1,17	1,17
6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,06	1,06	1,06
>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах Московской области		Площадь, кв.м					
		матрица					
Площадь, кв.м	общий коэффициент	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500	1,00	1,00	1,22	1,39	1,47	1,47	1,47
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,24	1,29	1,29	1,29
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17	1,17	1,17
>10000	0,66	0,83	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
введен в действие 10 октября 2020 г.

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку объектов в функциональном назначении, тыс. кв. м		Численность населения			
Площадь, кв. м		до 1000			
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС, тыс. кв. м		Численность населения			
Площадь, кв. м		до 1000			
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС, тыс. кв. м		Численность населения			
Площадь, кв. м		до 1000			
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000
		1000	1000	1000	1000

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

Наличие коммуникаций

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

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

В табл. 33 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 33.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
введен в действие 10 октября 2020 г.

**Значения корректирующих коэффициентов, учитываемых на
городах России, в зависимости от наличия коммуникаций**

Таблица 46

Наименование коэффициента	Средняя стоимость	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, имеющих коммуникации, в зависимости от наличия коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, не имеющих коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, имеющих коммуникации, в зависимости от наличия коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, не имеющих коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, имеющих коммуникации, в зависимости от наличия коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, не имеющих коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, имеющих коммуникации, в зависимости от наличия коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, не имеющих коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, имеющих коммуникации, в зависимости от наличия коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, не имеющих коммуникаций	1,00	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
введен в действие 10 октября 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Средняя стоимость	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, имеющих коммуникации, в зависимости от наличия коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, не имеющих коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, имеющих коммуникации, в зависимости от наличия коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, не имеющих коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, имеющих коммуникации, в зависимости от наличия коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, не имеющих коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, имеющих коммуникации, в зависимости от наличия коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, не имеющих коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, имеющих коммуникации, в зависимости от наличия коммуникаций	1,00	1,00
Земельные участки под ИЖС, расположенные в населенных пунктах, не имеющих коммуникаций	1,00	1,00

Справочник коэффициентов индексации 2020. Земельный участок. Часть II. Псковая область на 1 октября 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельный участок под объекты размещения объектов добычи сырья, земельных участков под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,22	1,19 - 1,26
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,22	1,19 - 1,26
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,19	1,16 - 1,19
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,23	1,20 - 1,27
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,15	1,12 - 1,18

Справочник коэффициентов индексации 2020. Земельный участок. Часть II. Псковая область на 1 октября 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,22	1,19 - 1,26
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,24	1,21 - 1,27
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,26	1,23 - 1,29
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,23	1,20 - 1,27
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,22	1,19 - 1,26

Справочник коэффициентов индексации 2020. Земельный участок. Часть II. Псковая область на 1 октября 2020 г.

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

Таблица 53

Наименование	Анализ									
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	8%	-15%	-19%	-17%	-21%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
З	18%	8%	-4%	-2%	-19%	-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
Г	23%	4%	8%	2%	-16%	-13%	-11%	-9%	-9%	-9%
В, К, Т, Кооп	28%	2%	-2%	8%	-17%	-16%	-16%	-16%	-16%	-16%
З, Г	45%	22%	18%	27%	9%	2%	-2%	-17%	-17%	-17%
З, В, К, Т, Кооп	42%	20%	15%	18%	10%	3%	-4%	-16%	-16%	-16%
З, В, К, Т, Кооп	48%	25%	20%	25%	12%	4%	8%	-15%	-15%	-15%
З, Г, В, К, Т, Кооп	74%	40%	42%	48%	20%	23%	18%	8%	8%	8%

Справочник коэффициентов индексации 2020. Земельный участок. Часть II. Псковая область на 1 октября 2020 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,19	1,17 - 1,21
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,19	1,17 - 1,21
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,20	1,18 - 1,24
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,23	1,20 - 1,26
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,19	1,16 - 1,22
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,23	1,20 - 1,26
Земельный участок под объекты размещения объектов электроснабжения, в земельной цене аналогичных участков, не обремененных ипотекой	1,20	1,18 - 1,24

Справочник коэффициентов индексации 2020. Земельный участок. Часть II. Псковая область на 1 октября 2020 г.

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировок на наличие коммуникаций для различных составов коммуникаций на определенных участках в объектах, аналогичных по расположению категориям городов.

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

Таблица 52

Коммуникация		Анализ									
		Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	
Отсутствует	Отсутствует	8%	-15%	-19%	-17%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	
	З	18%	8%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-17%	-17%	
	Г	23%	4%	8%	1%	-16%	-17%	-17%	-17%	-17%	
	В, К, Т, Кооп	28%	2%	1%	0%	-16%	-16%	-16%	-16%	-16%	
	З, Г	45%	18%	19%	-8%	0%	-1%	-1%	-17%	-17%	
	З, В, К, Т, Кооп	42%	20%	16%	10%	1%	0%	0%	-16%	-16%	
	З, Г, В, К, Т, Кооп	74%	42%	42%	42%	20%	19%	19%	8%	8%	
	З, В, К, Т, Кооп	72%	40%	40%	40%	20%	19%	19%	8%	8%	

Справочник коэффициентов индексации 2020. Земельный участок. Часть II. Псковая область на 1 октября 2020 г.

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

Таблица 54

Коммуникация		Анализ									
		Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Кооп	З, В, К, Т, Кооп	З, В, К, Т, Кооп	З, В, К, Т, Кооп	
Общая оценка	Отсутствует	8%	-18%	-19%	-17%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	
	З	22%	8%	-2%	-2%	-16%	-17%	-17%	-17%	-17%	
	Г	24%	2%	8%	3%	-16%	-16%	-16%	-16%	-16%	
	В, К, Т, Кооп	28%	-2%	-3%	0%	-16%	-16%	-16%	-16%	-16%	
	З, Г	45%	24%	22%	26%	0%	2%	2%	-17%	-17%	
	З, В, К, Т, Кооп	42%	25%	18%	22%	0%	2%	2%	-16%	-16%	
	З, Г, В, К, Т, Кооп	74%	46%	42%	44%	24%	24%	24%	8%	8%	
	З, Г, В, К, Т, Кооп	82%	48%	46%	48%	26%	24%	22%	8%	8%	

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
версия по состоянию на сентябрь 2019 г.

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

Таблица 55

Коммуна- льный	Аналог							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Колон	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Колон
Отсутст- вует	0%	-14%	-17%	-18%	-30%	-30%	-30%	-35%
Э	15%	0%	-7%	-8%	-17%	-18%	-18%	-22%
Г	20%	7%	0%	-2%	-10%	-12%	-12%	-16%
В, К, Т, Колон	21%	3%	2%	0%	-10%	-14%	-17%	-20%
Э, Г	45%	20%	15%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
Э, В, К, Т, Колон	45%	22%	27%	18%	15%	0%	-7%	-17%
Г, Э, В, К, Т, Колон	46%	23%	20%	20%	3%	7%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Колон	74%	46%	45%	35%	22%	28%	13%	0%

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

В табл. 34 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 34.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под инд- стр. застройку	Аналог							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Колон	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Колон
Отсутст- вует	3%	-13%	-14%	-14%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	13%	0%	1%	0%	-14%	-9%	-9%	-22%
Г	18%	7%	0%	0%	-10%	-17%	-16%	-23%
В, К, Т, Колон	13%	4%	5%	0%	-10%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	35%	20%	18%	24%	0%	0%	0%	-9%
Э, В, К, Т, Колон	30%	15%	12%	18%	5%	0%	1%	-6%
Г, Э, В, К, Т, Колон	45%	25%	10%	18%	8%	-1%	0%	-10%
Э, Г, В, К, Т, Колон	40%	28%	30%	37%	13%	16%	18%	0%

¹⁶ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Колон – компьютерные сети

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
версия по состоянию на сентябрь 2019 г.

Таблица 60¹⁷

Под объекто- ориентированную застройку	Аналог							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Колон	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Колон
Отсутст- вует	0%	-14%	-17%	-18%	-30%	-30%	-30%	-35%
Э	15%	0%	-7%	-8%	-17%	-18%	-18%	-22%
Г	20%	7%	0%	-2%	-10%	-12%	-12%	-16%
В, К, Т, Колон	21%	3%	2%	0%	-10%	-14%	-17%	-20%
Э, Г	45%	20%	15%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
Э, В, К, Т, Колон	45%	22%	27%	18%	15%	0%	-7%	-17%
Г, Э, В, К, Т, Колон	46%	23%	20%	20%	3%	7%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Колон	74%	46%	45%	35%	22%	28%	13%	0%

Таблица 61

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Колон	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Колон
Отсутст- вует	0%	-13%	-14%	-14%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	13%	0%	1%	0%	-14%	-9%	-9%	-22%
Г	18%	7%	0%	0%	-10%	-17%	-16%	-23%
В, К, Т, Колон	13%	4%	5%	0%	-10%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	35%	20%	18%	24%	0%	0%	0%	-9%
Э, В, К, Т, Колон	30%	15%	12%	18%	5%	0%	1%	-6%
Г, Э, В, К, Т, Колон	45%	25%	10%	18%	8%	-1%	0%	-10%
Э, Г, В, К, Т, Колон	40%	28%	30%	37%	13%	16%	18%	0%

¹⁷ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Колон – компьютерные сети

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
впервые опубликован на сайте ЦОИ

Таблица 62¹⁹

Под-объект	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, Г, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-20%	-20%	-24%	-24%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	1%	1%	1%	4%	14%	-10%	-11%	-9%	-9%
В, К, Т, Кома	10%	10%	10%	4%	8%	17%	10%	10%	10%
З, Г	20%	17%	16%	21%	8%	9%	2%	-11%	-11%
З, В, К, Т, Кома	30%	25%	11%	16%	4%	8%	1%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	10%	10%	1%	-3%	1%	0%	-14%	-14%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	11%	10%	10%	1%	17%	10%	10%	10%

Таблица 63

Под-объект	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, Г, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-20%	-20%	-24%	-24%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	1%	1%	1%	4%	14%	-10%	-11%	-9%	-9%
В, К, Т, Кома	10%	10%	10%	4%	8%	17%	10%	10%	10%
З, Г	20%	17%	16%	21%	8%	9%	2%	-11%	-11%
З, В, К, Т, Кома	30%	25%	11%	16%	4%	8%	1%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	10%	10%	1%	-3%	1%	0%	-14%	-14%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	11%	10%	10%	1%	17%	10%	10%	10%

¹⁹ В таблицах использованы следующие обозначения: З – застройщика; Г – государственные; В – водоснабжения; К – канализации; Т – теплоснабжения; Кома – коммунальные услуги

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
впервые опубликован на сайте ЦОИ

Таблица 64¹⁹

Под-объект	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, Г, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-20%	-20%	-24%	-24%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	1%	1%	1%	4%	14%	-10%	-11%	-9%	-9%
В, К, Т, Кома	10%	10%	10%	4%	8%	17%	10%	10%	10%
З, Г	20%	17%	16%	21%	8%	9%	2%	-11%	-11%
З, В, К, Т, Кома	30%	25%	11%	16%	4%	8%	1%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	10%	10%	1%	-3%	1%	0%	-14%	-14%
З, Г, В, К, Т, Кома	11%	11%	10%	10%	1%	17%	10%	10%	10%

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

Рельеф объекта

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 35.

Таблица 35.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
впервые опубликован на сайте ЦОИ

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты торгово-застройку	1,25	1,20 - 1,30
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торгово-застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,12 - 1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,20 - 1,28
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		
Земельные участки под объекты производственного назначения	1,14	1,10 - 1,18
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
впервые опубликован на сайте ЦОИ

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты торгово-застройку	1,25	1,14 - 1,39
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торгово-застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты 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 изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,12 - 1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		
Земельные участки под объекты производственного назначения	1,14	1,03 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (сложностью, согласно ТД)				
№	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 населенностью более 5 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,29
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09	1,33

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

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 36).

Таблица 36.

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 земель 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



* - 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%), слабонересеченный (3-6%), пересеченный (6-10 %), сильнопересеченный (10-20%) , горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки межутся неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источники. 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2561-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramy-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. 37.

Таблица 37.

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

Значения корректировок, учитываемых по территории России, в границах доверительных интервалов			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты размещения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты размещения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под объекты складского назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты складского назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83
Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83

Правительство Российской Федерации. 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку 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

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	0,80	0,76 0,83
2	Санкт-Петербург	0,82	0,80 0,85
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,81	0,80 0,85
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,82	0,80 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. 38.

Таблица 38.

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 (водоём, 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 (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22 1,20

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	1,14	1,16 1,20
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. 39.

Таблица 39.

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 параметров недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики объектов недвижимости по областям
использования. Показатели по категориям земель, 2020 г.
**Значения корректирующих коэффициентов и границы
интервалов по категориям городов**

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного в городе к удельной цене земельного участка (функционального назначения), с которой деловая недвижимость деления, жд, аэропорт, ТЭЦ, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от центра

№	Категория городов	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. (города: 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	0,80 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80

Справочник параметров недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики объектов недвижимости по областям
использования. Показатели по категориям земель, 2020 г.
**Значения корректирующих коэффициентов и границы
интервалов по категориям городов**

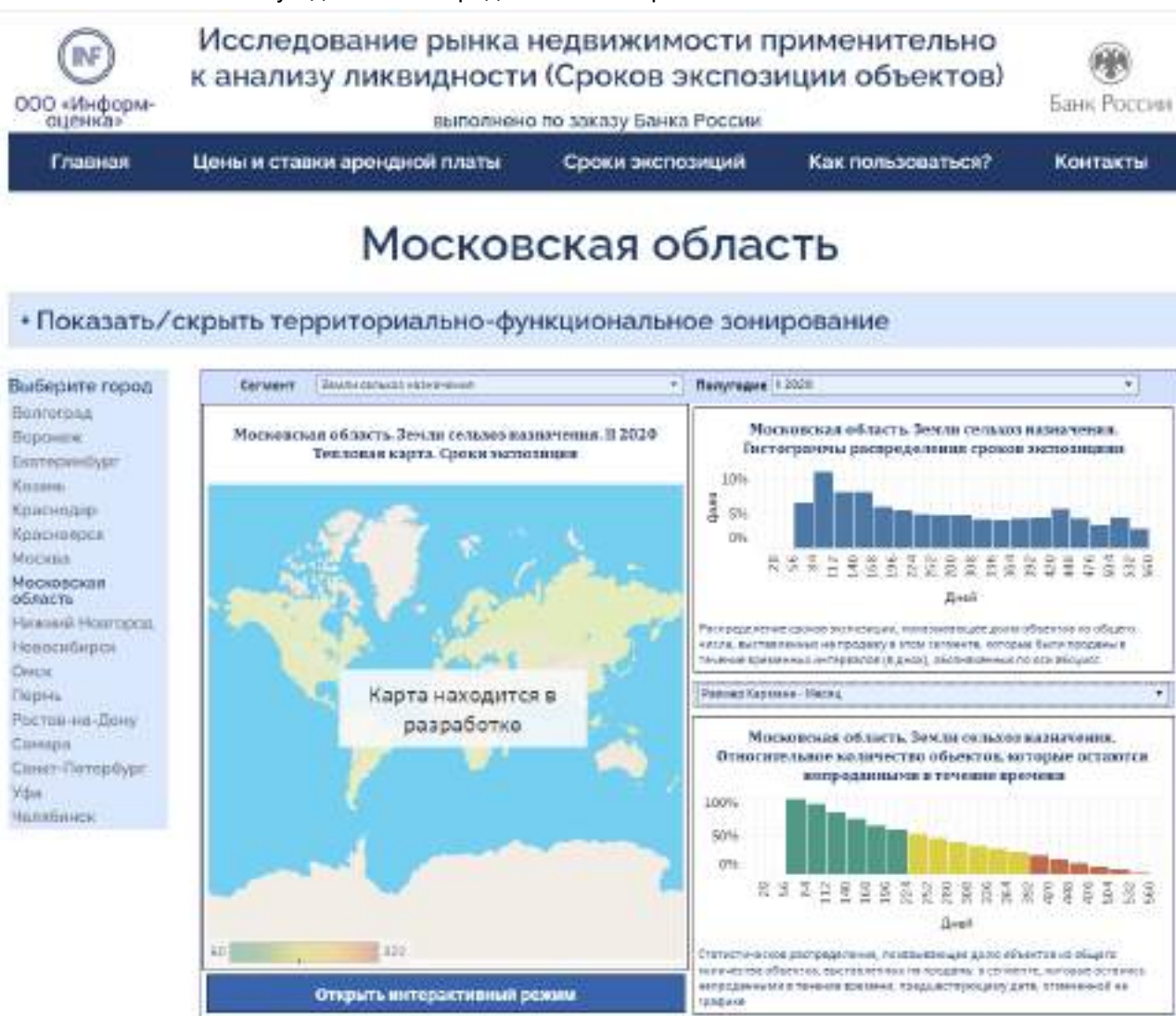
Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного в городе к удельной цене земельного участка (функционального назначения), с которой деловая недвижимость деления, жд, аэропорт, ТЭЦ, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от центра

№	Категория городов	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. (города: Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,80 - 0,81
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	0,80 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,80

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.

Сроки экспозиции на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам II полугодия 2020 г. представлены на рис. 9.



Класс		Земли с/х назначения	* Внимание! Для отображения таблицы нужно выбрать корректный класс.	
Московская область. Земли с/х назначения. Земли с/х назначения. Типовой сроки экспозиции, II 2020, дней				
		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		
Вид право- доле.	1-15 га.	390		
	>15 га.	390		
Вид права соб.	1-15 га.	390		
	>15 га.	390		

Получите данные из открытых источников: <https://gh.ru>, <https://www.77.ru>, <https://www.mos.ru>, <https://www.mosob.ru>, <https://www.mosreg.ru>, а также более 17 источников

Рис. 9. Сроки экспозиции на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения 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, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли сельскохозяйственного назначения**, вид разрешенного использования – **для дачного строительства**.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

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

Таблица 40.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и 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 заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

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

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

поверхности.

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

Таблица 41.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами.	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия финансирования и 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, 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, 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, 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 качественные методы оценки (метод экспертных оценок) и метод корректировок.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

Необходимо отметить, что для отбора объектов-аналогов использовались только «ликвидные» земельные участки, т.е. участки, не имеющие перепадов высот, заболоченности и расположенные не вдоль линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ.

Кроме того, при выборе объектов-аналогов Оценщик учитывал рекомендуемое на практике количество аналогов для сравнительного (рыночного) подхода от 3 до 5 и принцип замещения⁴, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью, т.е. выбирались объекты с наименьшей удельной ценой среди объектов анализа.

⁴ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

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

Таблица 42.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь объекта, кв. м	Цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций), руб./кв. м	Удельная цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 4	1 048,0	1 000 000	954
Объект-аналог 2	Объект анализа 6	1 565,0	1 350 000	863
Объект-аналог 3	Объект анализа 7	1 565,0	1 699 000	1 086
Объект-аналог 4	Объект анализа 8	1 600,0	1 750 000	1 094

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

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

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

11. Другие характеристики:

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

Сравнение объекта (объектов) и объектов-аналогов представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов						
Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert/сделки)	дата оценки	акт приема-передачи подписан в феврале 2021 г. (менее чем полгода назад относительно даты оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. по информации, полученной от представителя отдела продаж КП «Тироль» (тел. +7 (495) 431-98-49) изменения цен за указанный период не было.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование						
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:						
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	39	39	35	35	35	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
Физические характеристики:						
- площадь, кв. м	от 622,0 до 1 351,0 диапазон площади «до 1 500 кв. м»	1 048,0 диапазон площади «до 1 500 кв. м»	1 565,0 диапазон площади «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»	1 565,0 диапазон площади «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»	1 600,0 диапазон площади «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»	Отличия существенные, проводится анализ необходимости применения поправки на площадь, т.к. формально объекты находятся в разных диапазонах площади «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»
- наличие коммуникаций	нет	нет	электричество, газ (стоимость коммуникаций составляет 550 000 руб.)	электричество, газ, вода (стоимость коммуникаций составляет 600 000 руб.)	электричество, газ, вода (стоимость коммуникаций составляет 550 000 руб.)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения к коммуникациям)
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот; имеются перепады высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличия существенные, вводится поправка на рельеф объекта
- форма объекта	представлена в табл. 6 (все объекты имеют правильную (трапециевидную) форму)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Результаты сравнения
Экономические характеристики						
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики						
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет; расположение вдоль линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросшие места	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится поправка на сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

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

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части рельефа объекта);
- поправку на другие характеристики (в части сведений о близости к объектам, нарушающим экологию местности).

При этом наличие негативных факторов, таких как рельеф объекта, расположение вдоль ЛЭП 500 кВ, наличие заболоченных и заросших мест, целесообразно объединить в одну поправку, т.к., согласно данным Заказчика, для участков, имеющих указанные негативные факторы, применяется дополнительная скидка.

Описание проведенных корректировок.

Поправка на физические характеристики (в части наличия коммуникаций).

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов №№ 2-4 входят затраты на подключение к коммуникациям, которые разведены по посёлку, то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки коммуникаций не имеют.

Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость подключения к коммуникациям посёлка для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Тироль» 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация);
- в КП «Кружева» 500 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Дудкино» 550 000 руб. (электричество, газ).

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций для объектов-аналогов №№ 2-4 составляет:

- для объекта-аналога № 2 (минус) 550 000 руб., т.к. объект находится в КП «Кружева»;
- для объекта-аналога № 3 (минус) 600 000 руб., т.к. объект находится в КП «Дудкино» и данное значение взято из текста объявления;
- для объекта-аналога № 4 (минус) 550 000 руб., т.к. объект находится в КП «Дудкино».

Для объекта-аналога № 1 значение данной поправки принято равным 0 (нулю), т.к. в заключенном ДКП указана цена участка без коммуникаций. Цена подключения к коммуникациям оплачивается отдельно.

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. 44.

Таблица 44.**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	
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	5-8 (6,5)	4-8 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-9 (8,5)
Екатеринбург	1-4 (3)	4-8 (6)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Краснодар	1-4 (3)	4-8 (6)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
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)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	3-7 (6)	8-9 (8,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-13 (10)
Среднее по крупным городам в мае 2021 г.	2,4	5,9	4,6	7,5	4,6	8,3	3,8	9,1	8,8
Средние значения									
Великобритания	1-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	8-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Омск	1-4 (3,5)	5-8 (6,5)	3-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	3-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Самарская	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-9 (7,5)	-	8-12 (10,5)	10-12 (11)
Саратов	1-3 (2)	4-8 (6)	4-5 (4,5)	8-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тюмень	1-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7,5)	8-10 (9)	10-12 (11)
Уфа	1-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в мае 2021 г.	3,5	6,1	4,8	8,0	5,8	6,4	6,2	8,1	10,2
Малые города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	1-5 (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 исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при покупке при собственности выносятся в крестик в мае, а максимальные – в плюс в декабре.

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, для объектов-аналогов №№ 2-4 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.

Для объекта-аналога № 1 значение данной поправки принято равным 0 (нулю), т.к. это заключенный ДКП.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

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

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

Так как оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги по площади делятся на 2 группы, а именно:

- группа 1 (диапазон площади объектов до 1 500 кв. м);

- группа 2 (диапазон площади объектов от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м),

то Оценщик принял решение провести анализ степени влияния⁵ площади (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи.

В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

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

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Площадь	-0,025

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что для фактора «площадь объекта» отмечается меньше, чем «слабое» значение корреляционной зависимости (-0,025).

Таким образом можно говорить о том, что для выбранных объектов анализа их площадь не оказывает влияния на их цену.

В связи с этим, значение данной поправки для всех объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	1 048,0	1 565,0	1 565,0	1 600,0
Цена предложения/сделки, руб.	1 000 000	1 900 000	2 299 000	2 300 000
Поправка на наличие коммуникаций, руб.	0	-550 000	-600 000	-550 000
Цена без коммуникаций, руб./кв.м.	1 000 000	1 350 000	1 699 000	1 750 000
Удельная цена, руб./кв.м.	954	863	1 086	1 094
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	0,0	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	954	772	972	979
Поправка на площадь, %	0	0	0	0
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	954	772	972	979

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

⁵ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

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. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	954	863	1 086	1 094
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	954	772	972	979
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	0	91	114	115
Суммарное отклонение, руб./кв. м	320			
Веса	0,3333	0,2385	0,2146	0,2135
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	318	184	209	209
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	920			

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Необходимо отметить, что средневзвешенная удельная стоимость рассчитана для «типовых» (ликвидных) участков, в то время, как среди оцениваемых участков, имеются участки, расположенные вдоль линии электропередач (ЛЭП) напряжением 500 кВ, на них имеются перепады высот, заболоченные и заросшие места, что снижает их потребительскую привлекательность.

Для этих участков необходимо ввести поправку, учитывающую их «отрицательные» качества (расположение вдоль линии электропередач напряжением 500 кВ, перепады высот, заболоченные и заросшие места).

Для определения величины этой поправки, использовались данные, полученные в результате интервьюирования представителя отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49).

В результате интервьюирования установлено, что реализация указанных выше участков, имеющих «отрицательные» качества, предполагается со скидкой от 5 до 45% (в зависимости от перечня «отрицательных» качеств) от удельной стоимости «типовых» (ликвидных) участков.

Результаты расчета скорректированной удельной стоимости земельных участков, имеющих «отрицательные» качества, с учетом поправки, учитывающей эти на «отрицательные» качества, с учетом округлений, представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета скорректированной удельной стоимости земельных участков, имеющих «отрицательные» качества, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. м	Рассчитанная удельная стоимость для «типовых» (ликвидных) участков, руб./кв. м	«Отрицательные» качества	Поправка на «отрицательные» качества, %	Скорректированная удельная стоимость с учетом округлений, руб./кв. м
1	50:09:0060126:513	782,0	920	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее 40%)	550
2	50:09:0060126:514	734,0	920	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее 40%)	550
3	50:09:0060126:515	704,0	920	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее 40%)	550
4	50:09:0060126:523	718,0	920	вторая линия от ЛЭП, вышка сотовой связи, перепады высот	скидка 25-35% (для расчетов среднее 30%)	640
5	50:09:0060126:526	622,0	920	вторая линия от ЛЭП, заросшие участки, перепады высот	скидка 25-35% (для расчетов среднее 30%)	640
6	50:09:0060126:528	806,0	920	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее 40%)	550
7	50:09:0060126:532	636,0	920	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее 40%)	550

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, 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. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:09:0060106:274	740 +/- 19	740,0	920	681 000
2	50:09:0060126:432	1 351 +/- 26	1 351,0	920	1 243 000
3	50:09:0060126:439	1 127 +/- 23	1 127,0	920	1 037 000
4	50:09:0060126:513	782 +/- 20	782,0	550	430 000
5	50:09:0060126:514	734 +/- 19	734,0	550	404 000
6	50:09:0060126:515	704 +/- 19	704,0	550	387 000
7	50:09:0060126:523	718 +/- 19	718,0	640	460 000
8	50:09:0060126:526	622 +/- 17	622,0	640	398 000
9	50:09:0060126:528	806 +/- 20	806,0	550	443 000
10	50:09:0060126:532	636 +/- 18	636,0	550	350 000
Итого					5 833 000

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:

5 833 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060106:274	740 +/- 19	681 000
2	50:09:0060126:432	1 351 +/- 26	1 243 000
3	50:09:0060126:439	1 127 +/- 23	1 037 000
4	50:09:0060126:513	782 +/- 20	430 000
5	50:09:0060126:514	734 +/- 19	404 000
6	50:09:0060126:515	704 +/- 19	387 000
7	50:09:0060126:523	718 +/- 19	460 000
8	50:09:0060126:526	622 +/- 17	398 000

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
9	50:09:0060126:528	806 +/- 20	443 000
10	50:09:0060126:532	636 +/- 18	350 000

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:

5 833 000

(Пять миллионов восемьсот тридцать три тысячи) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060106:274	740 +/- 19	681 000
2	50:09:0060126:432	1 351 +/- 26	1 243 000
3	50:09:0060126:439	1 127 +/- 23	1 037 000
4	50:09:0060126:513	782 +/- 20	430 000
5	50:09:0060126:514	734 +/- 19	404 000
6	50:09:0060126:515	704 +/- 19	387 000
7	50:09:0060126:523	718 +/- 19	460 000
8	50:09:0060126:526	622 +/- 17	398 000
9	50:09:0060126:528	806 +/- 20	443 000
10	50:09:0060126:532	636 +/- 18	350 000

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.

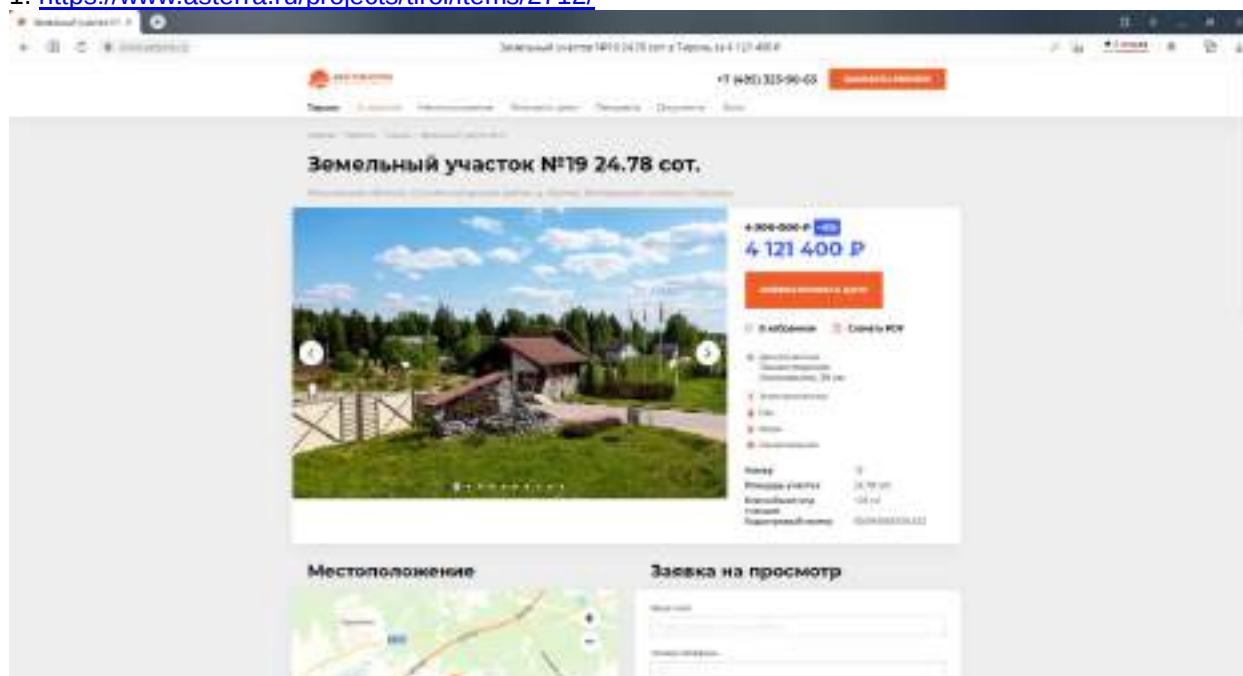
3. Методическая литература

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.

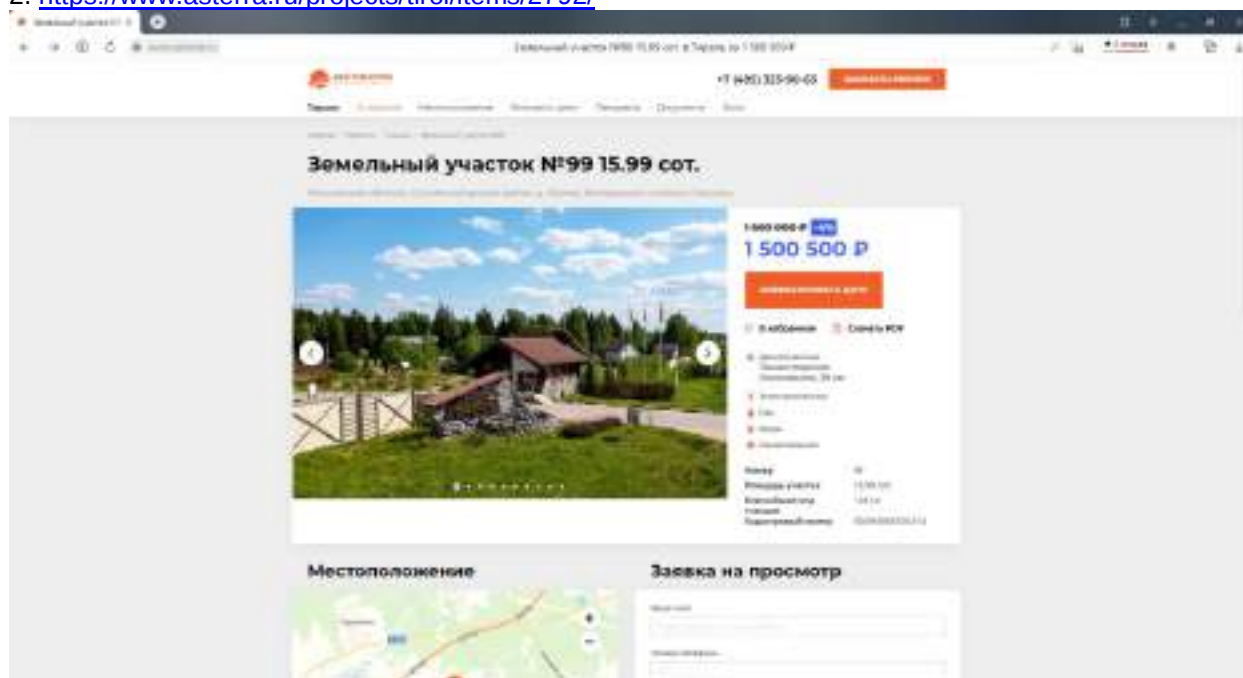
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

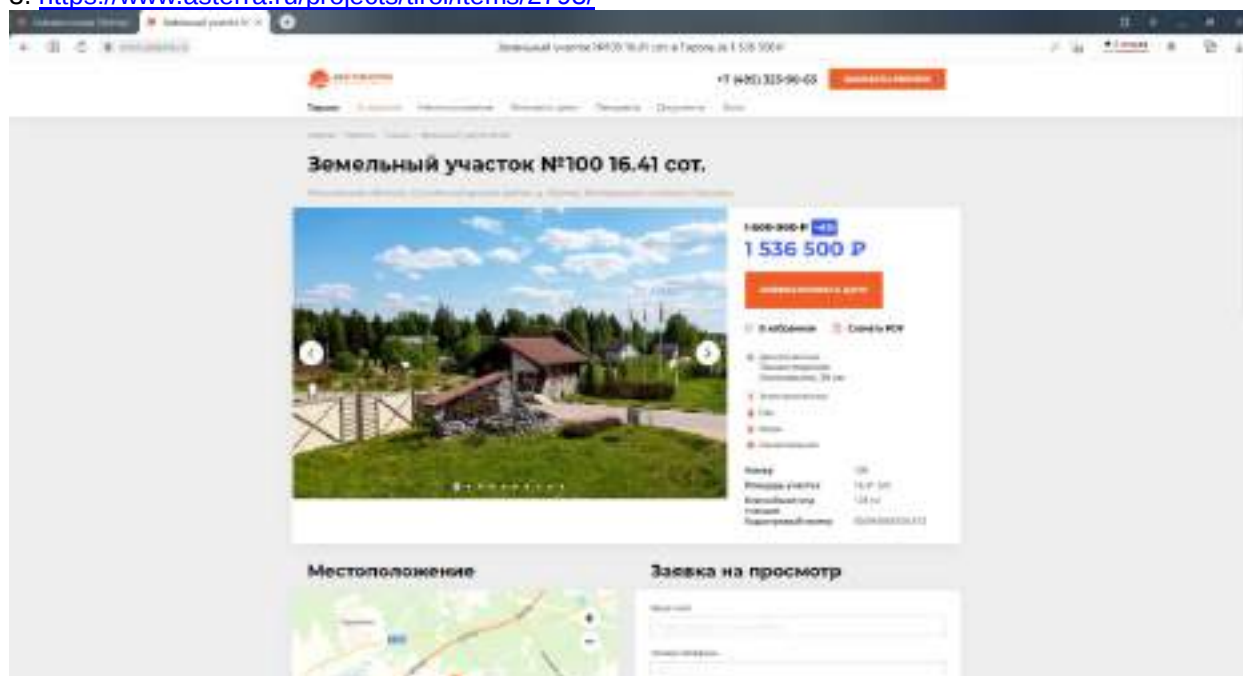
1. <https://www.asterra.ru/projects/tirol/items/2712/>



2. <https://www.asterra.ru/projects/tirol/items/2792/>



3. <https://www.asterra.ru/projects/tirol/items/2793/>



5.7. Каждый из Сторон обеспечивает информацию, другие Стороны и власти имеют доступ к информации, указанной в главе 6 Договора, в отношении трудоустройства лиц из этой таможной зоны.

5.8. СООУ УК-9384 обеспечивает свою работу в соответствии с жесткими требованиями в отношении документального управления. ЗИДГ предоставляет «Сельскохозяйственным и промышленным предприятиям» и муниципальным властям Российской Федерации, в частности в федеральных таможнях (статья 156-41) и с 29 января 2003 года СООУ административных регионов, Углич, всестороннюю и всестороннюю поддержку, необходимую в результате увеличения потребности в документах, связанных с управлением таможней, в качестве административного управления таможни.

[illegible]

включено (наименование передаваемого Акта является у Продавца для управленческого учета и в целях регистрации prima на территории Московской области не является).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Элит Менеджмент» (наименование на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 18.02.2010 г. № 21-000-1-07/09, предоставленная Федерацией судей по финансовым рынкам) Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Семьдесятых» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Резерв Элит Менеджмент» (Правда доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Семьдесятых», зарегистрированные ФССФ России 06 декабря 2011 года № 22771, идентификационный 115432, г. Москва, Проект Промышленный 4002-й дом 6 стрелок 1, комната 36, ИНН 771874153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714117, ре 407618106000001980 в Едином ГПВ (АО), ре 1010181050000000823, ДИР 044525823, а также Генерального директора Маргусян Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава).

Маргусян Роман Дмитриевич



Покупатель: Гражданин РФ Ершов Игорь Александрович, 26.11.1988 года рождения, место рождения: г.р. Москва, тип: мужской, паспорт гражданина РФ: 45 10 192438 выдан ОУДЛЕНЦИЕМ ДЮ РАЙОНУ ХОВРИНО ОУФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ В САО, дата выдачи: 02.06.2009г., код подразделения: 770-027, зарегистрирован по адресу: Россия, г. Москва, ул. Землеустроителей, д. 33, корп. 6, кв. 441. Адрес электронной почты для отправления кредитного testa: etm@ta_igov@yandex.ru

Ершов Игорь Александрович

5. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/items/3173/>

Земельный участок №117 12.50 сот.

3 389 000 Р **2 062 500 Р**

Смотреть фотогалерею

0 комнат Снять в КС

История цен: 24 ок

Состояние: 100%

1 кв

Коттедж

Площадь участка: 12.50 сот

Состояние: 100%

Площадь участка: 12.50 сот

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Телефон:

Почта:

Как вы планируете приобрести?

Подать заявку на просмотр

6. <https://www.asterra.ru/projects/dudkino/items/3691/>

Земельный участок №20 15.65 сот.

3 950 000 Р **1 900 000 Р**

Смотреть фотогалерею

0 комнат Снять в КС

История цен: 24 ок

Состояние: 100%

1 кв

Коттедж

Площадь участка: 15.65 сот

Состояние: 100%

Площадь участка: 15.65 сот

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Телефон:

Почта:

Как вы планируете приобрести?

Подать заявку на просмотр

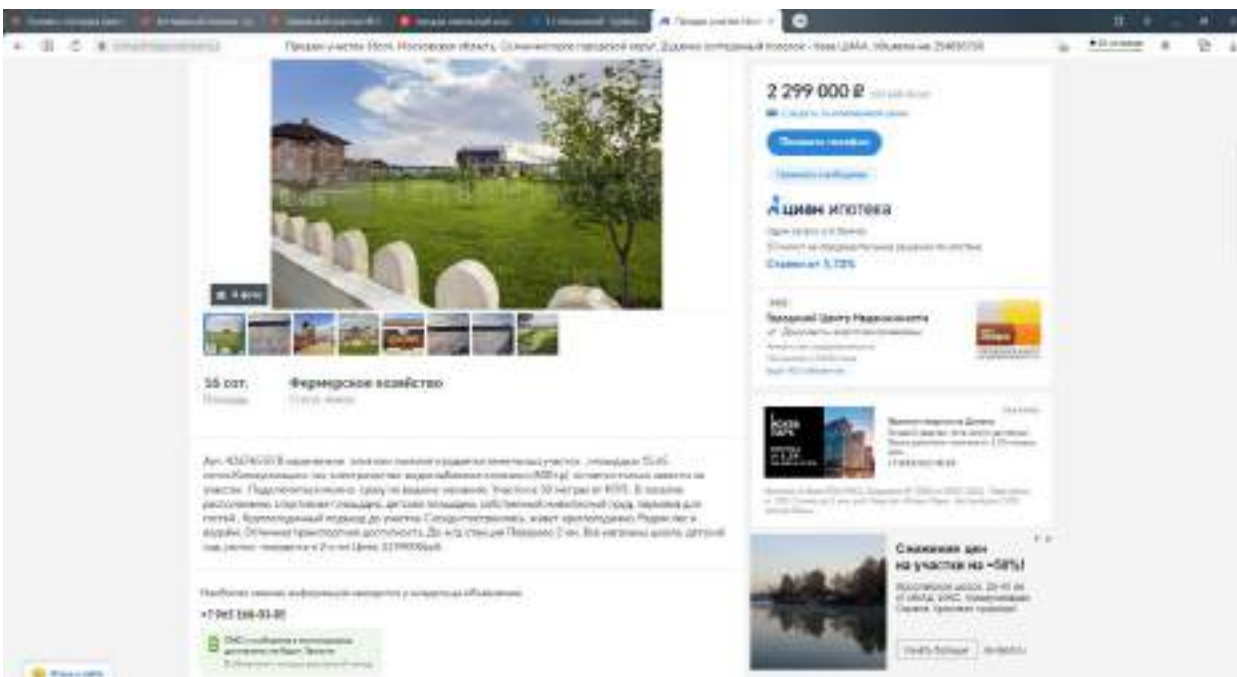
Сайт ЦИАН.ру: Продажа недвижимости в России. Поиск недвижимости по регионам, городам, типам объектов, цене, площади, количеству комнат, этажам, наличию инфраструктуры и другим параметрам.

Поиск:

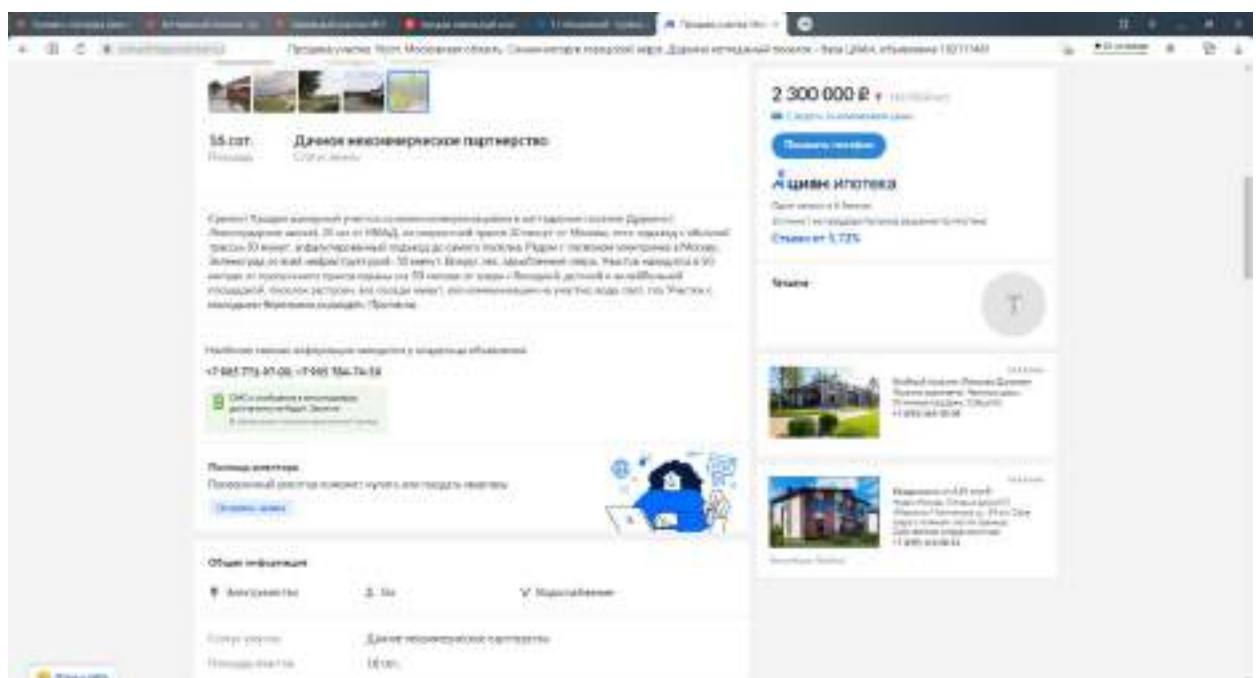
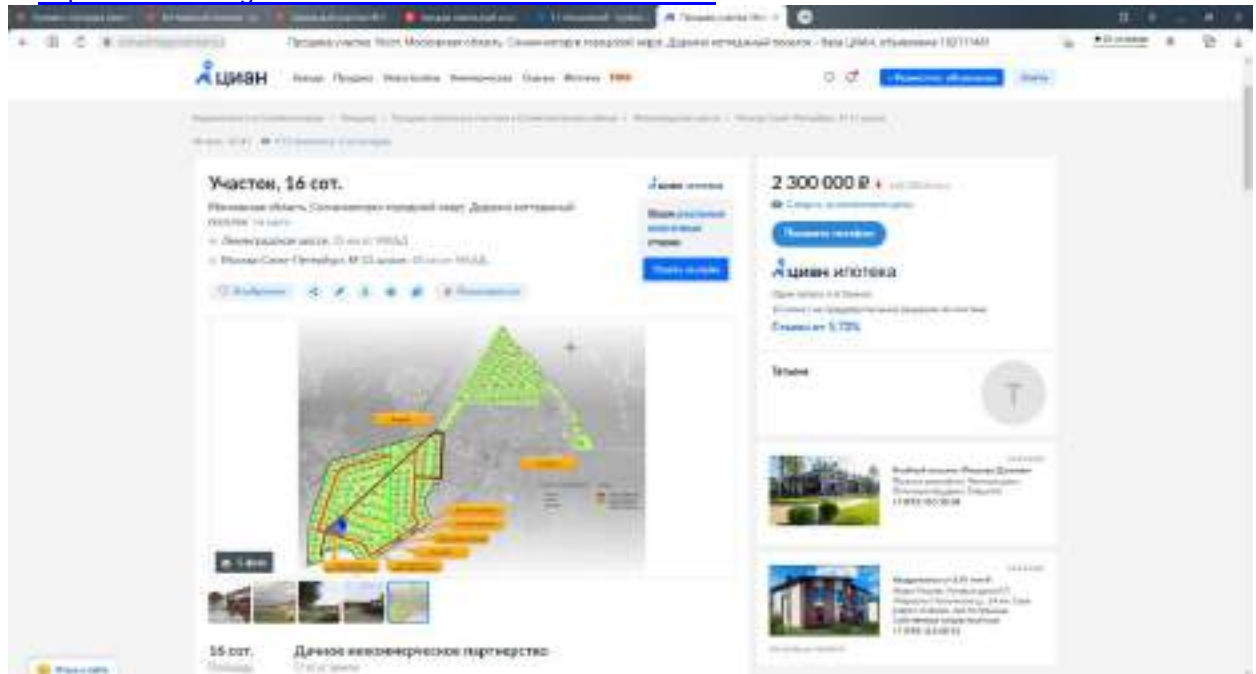
Результаты поиска: 16 объектов найдено

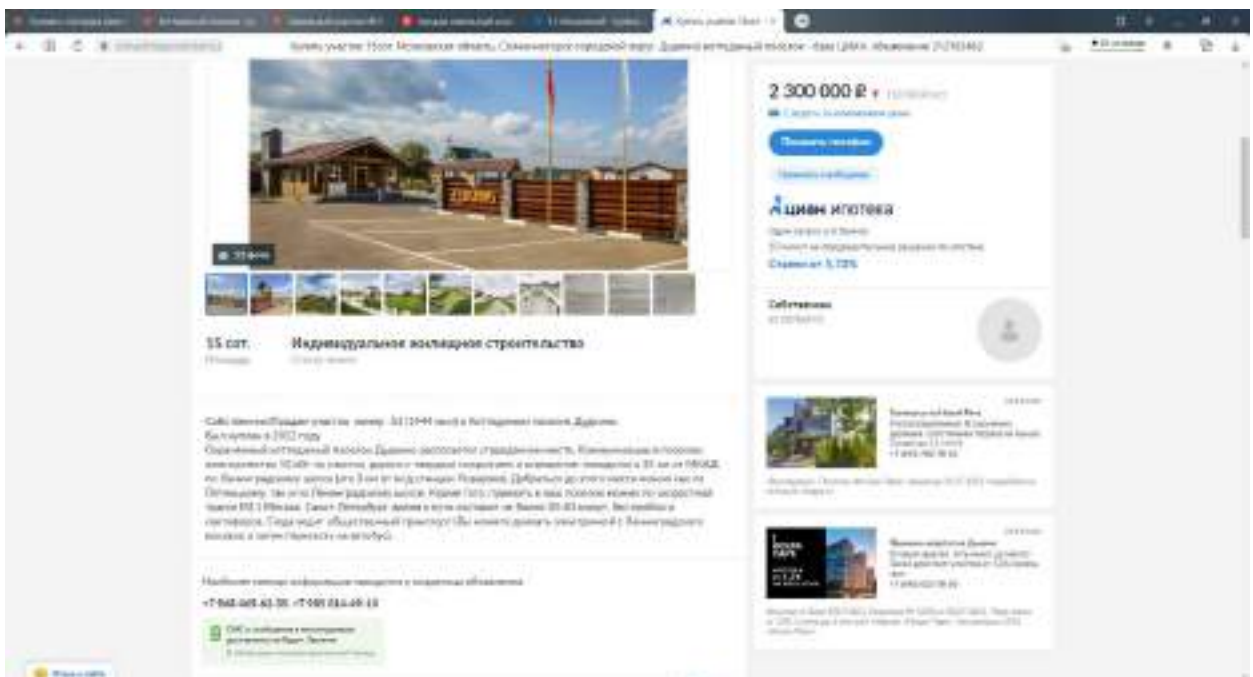
Участок, 16 сот.

Новосибирская область, Сосновоборский район, д. Давыдовское, ул. Центральная, 14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/

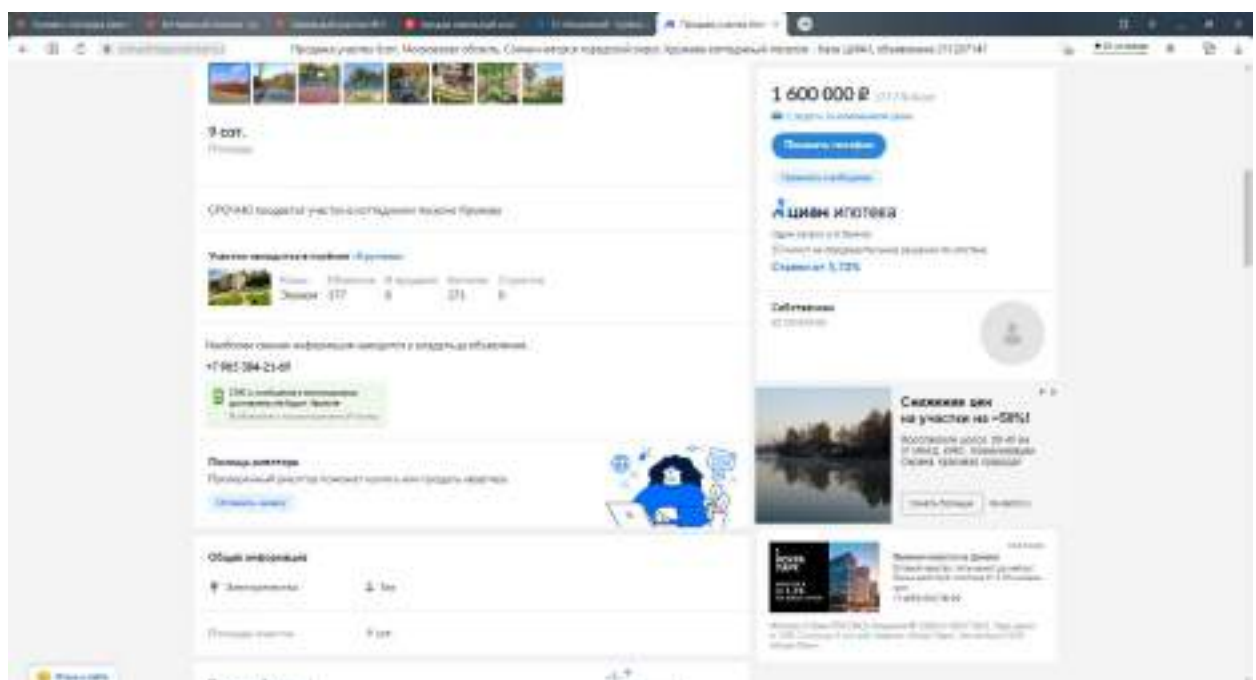
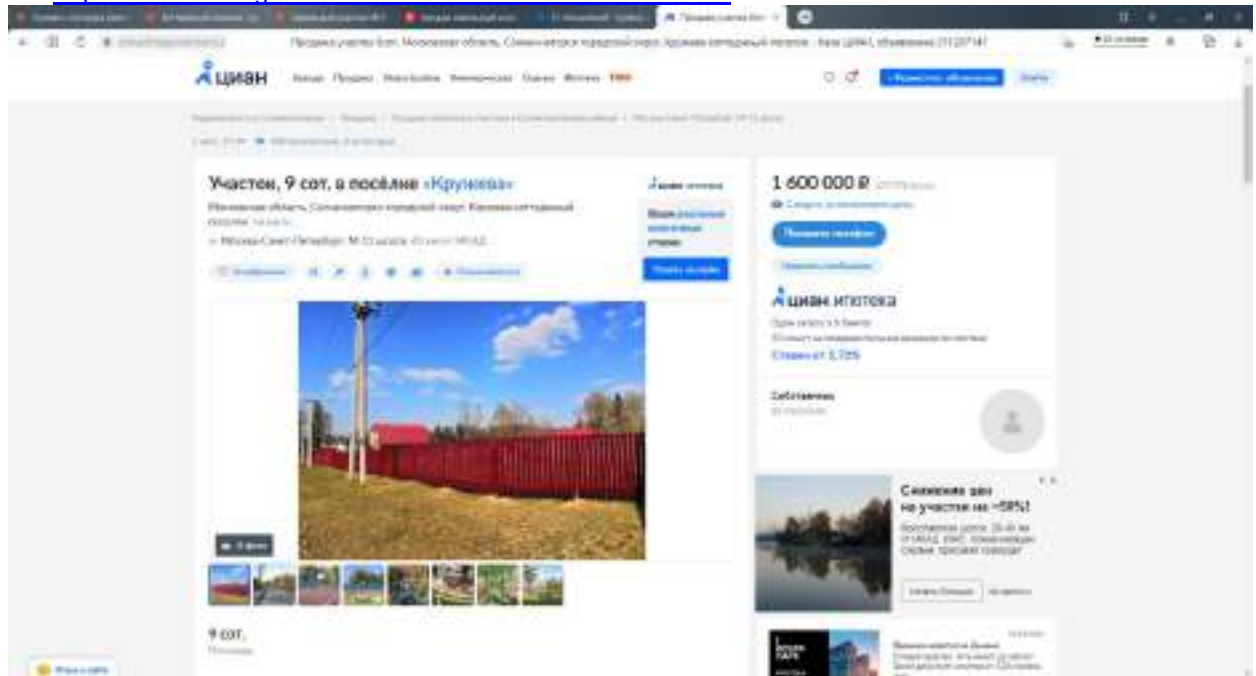


8. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/182111461/>



[illegible]

10. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/211207147/>



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

ФГИС ЕГРН

государственный реестр недвижимости

Рисунок 1

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

На основании запроса от 08.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 09.02.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
09.02.2021	№ 99/2021/374567161			
Кадастровый номер:			50:09:0060106:274	

Номер кадастрового квартала:	50:09:0060106
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Павловское, в районе д. Носовы
Площадь:	740 +/- 1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1187544,6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0060106:15
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

МП.

Рисунок 1

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

Земельный участок				
Объект недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
09.02.2021	№ 99/2021/374567161			
Кадастровый номер:			50:09:0060106:274	

Кадастровая зона:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Шенар Ольга Александровна №77-11-214, ООО "ГенКлон"
Сведения о лесах, водных объектах и объектах природного объекта, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон 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, памятника природы, историко-культурного, археологического:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвердился проект зонирования территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

МП.

Листа 1

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Листа 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
09.01.2021	№ 99/2021/274567161		
Кадастровый номер:		50:09:0060106:274	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в собственность с земельным участком деятельности хозяйствующим субъектам государственной власти или органов местного самоуправления, осуществляющих государственную или муниципальную собственность земельного участка, для строительства жилого дома, используемого для использования для 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) распоряжения на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и обоснованных притязаний земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ по проезду земельного участка (земельным участком) с кадастровым номером (областным номером) - 15:37:09. 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:		Михайлова Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полном наименование должности:		подпись:	
		подпись, фамилия	

М.П.

Листа 2

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Листа 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
09.01.2021	№ 99/2021/274567161		
Кадастровый номер:		50:09:0060106:274	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розар Жест Менеджмент"
2.	Пад, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доля в собственности, № 50:09:01/007/2014-116 от 04.04.2014
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	ипд		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пашковское, в районе д. Никольское, кадастровый номер 50:09:0060106:274, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 340 кв. м.
	дата государственной регистрации:		04.04.2014
	номер государственной регистрации:		50:09:01/007/2014-116
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 08.12.2011 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розар Жест Менеджмент", ИНН: 7718784153
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розар Жест Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271; Итожения №5 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розар Жест Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 01.04.2012, в реестре за № 2271-1; Итожения №3 и Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розар Жест Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 01.04.2012, в реестре за № 2271-1; Итожения №2 и Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розар Жест Менеджмент", зарегистрировано Федеральной

		службой по Финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2; Итоговая №3 в Приказе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по Финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре за № 2271-3; Итоговая №4 в Приказе доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрирована Федеральной службой по Финансовым рынкам 29.06.2013, в реестре за № 2271-4
4.	Договеры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Земельные и судящиеся вопросы право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Применяемость и сведения о наличии постановления, не рассмотренных земельных (о проведении государственной регистрации права сверхсрока, прекращения права), ограничений права для обеспечения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунки 3.

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

Земельный участок				
Генеральный план (схема) земельного участка				
Лист №	Рисунки 1	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
09.01.2021 № 99/2021/374567161				
Кадастровый номер:			50:08:0060106:274	

План (схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		
-------------------------------	-----------------------	--	--

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 3.1

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

Земельный участок			
Формат: объект недвижимости			
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:
09.02.2021	№ 99/2021/374567161		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:08:0060106:274	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание пересечения на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адристе правообладателю смежному участку
	начальная	оконечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
Формат: объект недвижимости			
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
09.02.2021	№ 99/2021/374567161		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:08:0060106:274	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 1				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Среднее квадратическое отклонение определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	507226.03	2174780.5	Записано отсутствует	0.2
2	507231.59	2174789.45	Записано отсутствует	0.2
3	507200.02	2174808.16	Записано отсутствует	0.2
4	507196.68	2174790	Записано отсутствует	0.2
5	507198.65	2174779.59	Записано отсутствует	0.2

Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН

Федеральный информационный ресурс недвижимости

Листок 1

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

На основании запроса от 08.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 09.02.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
Сведения о кадастровом объекте				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
09.02.2021	№ 99/2021/374579445			
Кадастровый номер:			50:09:0060126:432	

Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Подпояское, в районе д. Носовы
Площадь:	1351 кв. 26 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	202069764
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0060126:15
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	

Листок 1

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

Земельный участок				
Сведения о кадастровом объекте				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
09.02.2021	№ 99/2021/374579445			
Кадастровый номер:			50:09:0060126:432	

Кадовая земля:	Земля сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для дачного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Шенар Ольга Александровна №77-11-214
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 зон с особыми условиями использования территории или территории объектов 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, подпавшей под особый режим, исторический, археологический:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвердился проект освоения 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 характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____	Рисунок 1	Всего листов рисунка 1: _____
09.01.2021 № 99/2021/274579445		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		50:09:0060126:432
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органом местного самоуправления изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд, для строительства жилого дома, хозяйственного или иного строения для размещения объектов размещения туристов, для размещения объектов размещения туристов:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 15:35% Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неисполнительные». Право (права) в отношении объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заключения рисунка 3.1 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Менделеев Мария Александровна	
Государственный регистратор	ФГНС ЕТРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 2

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

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____	Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____
09.01.2021 № 99/2021/274579445		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		50:09:0060126:432
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 50-50-01/007/2014-119 от 04.04.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. Вид, в пользу которого установленное ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Довольствие управление	
3.1.1. Дата государственной регистрации:	04.04.2014	
3.1.1. Номер государственной регистрации:	50-50-01/007/2014-119	
3.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.12.2011 по 30.11.2025	
3.1.1. Основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс-Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Привнесения и сведения о наличии поступления, но не рассматривая заявления о проведении государственной регистрации право (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор	ФГНС ЕТРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Лист 1.1

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

Земельный участок				
Лист № Раздел 1 Всего листов раздела 1: Всего разделов: Всего листов выписки:				
09.01.2021 № 99/2021/374579445				
Кадастровый номер		50:09:0060126:432		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:		
Государственный реестратор		наименование		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП.				

Лист 1.2

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

Земельный участок				
Лист № Раздел 1.2 Всего листов раздела 1.2: Всего разделов: Всего листов выписки:				
09.01.2021 № 99/2021/374579445				
Кадастровый номер		50:09:0060126:432		
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	507745.15	2174638.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	507765.76	2174676.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	507722.17	2174691.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	507722.14	2174675.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный реестратор		наименование		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
МП.				

Q474C KFTTH

1. 本報告係根據「行政院」及「僑務委員會」之委託，由本會承接辦理。報告內容如有錯誤，概與本會無關。

Figures 1

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

На основании запроса от 08.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 09.02.2021 г., сообщаем, что согласно приказу Единого государственного реестра недвижимости:

Исчерпывающий отчет				
Федеральное государственное учреждение				
Лист №	Регистрация №	Всего листов раздела №:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.02.2021 № 99/2021/374621854				
Календарный период:			№: 09-00000126-439	

Номер кадастрового квартала:	50:09:0090126
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2013
Район присвоенный государственный учетный номер:	данных отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Пешковское, в районе д. Ногин
Площадь:	1127 м² - 23 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	179121.33
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0090126/15
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Ссылки на включенные объекты недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГРС ЕПН
НАЗВАНИЕ КОМПАНИИ/ОБЩЕСТВА	НАЗВАНИЕ	ИНТЕРЕСЫ КОМПАНИИ

MIT

References

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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости				
Земельный участок				
Информация об объекте				
Лист №	Решения №	Полное наименование решения №	Восток решения	Восток листов выписки
09.02.2021	№ 99/02/1/174621354			
Календарный номер:			50-09/0060126-439	

Каждому изъяти:	Земли для государственных нужд Москвы
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства
Сведения о кадастровом номере	Штамп Оглас. Алехеева №77-11-214, ООО "ГеоКласс"
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 особо охраняемой природной территории, памятника угодий, лесничества, заповедника	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвердился проект зонирования территории	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
по типу классификации по опасности	по классу	информация об объекте

5811

MEET

страница 126

Сделка об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	
11. Сделка о переводе государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

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

Рисунок 3

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Рисунок 3	Всего листов рисунка 3	Всего рисунков	Всего листов выписки
09.03.2021 № 99/2021/37462134				
Кадастровый номер:		50:09:0060126-439		

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1.1

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

Земельный участок				
Генеральный план (схема)				
Лист №	Раздел 1.1	Всего листов раздела 1.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2021	№ 99/2021/374621354			
Кадастровый номер:			50:09:0060126:439	

Описание местоположения границ земельного участка							
Порядок	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание пересечения на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	вращения	соединения					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1.2

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

Земельный участок				
Генеральный план (схема)				
Лист №	Раздел 1.2	Всего листов раздела 1.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
09.01.2021	№ 99/2021/374621354			
Кадастровый номер:			50:09:0060126:439	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Порядок точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Среднее квадратическое погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	507733.91	2174623.19	Записано отсутствует	0.2
2	507733.87	2174624.97	Записано отсутствует	0.2
3	507714.16	2174665.06	Записано отсутствует	0.2
4	507710	2174666.18	Записано отсутствует	0.2
5	507697.09	2174667.26	Записано отсутствует	0.2
6	507695.91	2174628.04	Записано отсутствует	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН		
Сведения о кадастровом объекте недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 09.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Сведения о кадастровом объекте		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №
10.02.2021	№ 99/2021/37483862	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:513	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2013	
Вид присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Подпорожское, в районе д. Ногин	
Целевое:	ТБЗ +/- 20 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.	1250441,46	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0060126:15	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН		
Сведения о кадастровом объекте недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 09.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Сведения о кадастровом объекте		
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №
10.02.2021	№ 99/2021/37483862	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:513	
Кадастровая зона:	Зона с целевым назначением для размещения	
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов	
Сведения о кадастровом номере:	Шифр Объекта Адреса №77-11-214, ООО "ГенКлюч"	
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 особого культурного назначения:	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, подпавший под особый режим, истинности, истинности:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проектная документация территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Листок 1

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

Земельный участок		
Генеральный план территории		
Лист № _____	Раздел 1	Всего листов раздела 1: _____
10.01.2021 № 99/2021/274838862		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:09:0060126:513
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка для строительства объекта капитального строительства:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 15:35/09. 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:	Монкалова Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		подпись, фамилия

М.П.

Листок 2

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

Земельный участок		
Генеральный план территории		
Лист № _____	Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____
10.01.2021 № 99/2021/274838862		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:09:0060126:513
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстейт Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:09:0060126:513 от 08.04.2014	
3. Описание права и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. вид	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, в районе д. Николь, код № 50:09:0060126:513, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 782 кв. м	
дата государственной регистрации	08.04.2014	
номер государственной регистрации	50:09:0060126:513	
сроки, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 08.12.2011 по 31.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстейт Менеджмент" (ОПФ) недвижимости "Сельскохозяйственный", ИНН: 7718764153	
основание государственной регистрации	Приказ доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре № 2271-Е. Именем №5 в Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстейт Менеджмент", зарегистрировано с/п. с/б. Банка России по финансовым рынкам от 08.12.2011 №2271-5. Именем №1 в Приказ доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре № 2271-1;	

		Имущество №2 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 04.06.2012, в реестре № 1271-2; Имущество №3 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре № 1271-3; Имущество №4 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре № 1271-4.
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Земельные и судебные иски/право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного провайдера:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привлечение и создание или/или поступивших, но не рассмотренных заявок на проведение государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГНС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Риски 3.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местонахождения земельного участка

Земельный участок				
Генеральный план (схема) земельного участка				
Лист №	Рисунка 1	Всего листов рисунка 1:	Всего рисунков:	Всего листов выписки:
10.01.2021	№ 99/2021/57483862			
Кадастровый номер:	50:08:0060126:513			

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

Государственный регистратор		ФГНС ЕПРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Риски 3.1

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

Земельный участок							
Генеральный план территории							
Лист №	Риски 3.1		Всего листов рисунка 3.1:		Всего рисунков:	Всего листов выписки:	
10.03.2021 № 99/2021/374838962							
Кадастровый номер:					50:09:0060126:513		
Описание местоположения границ земельного участка							
Порядок	Порядок точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресе правообладателя смежных земельных участков
	начальная	оконечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия
МП							

Риски 3.2

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

Земельный участок							
Генеральный план территории							
Лист №	Риски 3.2		Всего листов рисунка 3.2:		Всего рисунков:	Всего листов выписки:	
10.03.2021 № 99/2021/374838962							
Кадастровый номер:			50:09:0060126:513				
Сведения о характерных точках границ земельного участка							
Система координат: МСК-50, зона 1							
Зона №							
Порядок 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	507591.5	3174918.59	Закреплено отсутствует	0.2			
2	507318.29	3174932.54	Закреплено отсутствует	0.2			
3	507196.76	3174939.73	Закреплено отсутствует	0.2			
4	507192.53	3174963.25	Закреплено отсутствует	0.2			
5	507180.47	3174940.29	Закреплено отсутствует	0.2			
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН				
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия		
МП							

Q474C KFTN

[illegible]

Paradigm 1

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

На основании запроса от 09.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Итого: 10 622 021 № 99/2021/574841406				
Календарный период:		50-09-0000126-514		

Номер кадастрового картриджа:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера	11.06.2011
Равно: присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, в районе д. Ногин
Площадь:	734 +/- 19 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1178517.34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0060126/15
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
ПОДПИСЬ АДМИНИСТРАЦИИ ДОЛЖНОСТЕЙ	ПОДПИСЬ	ПОДПИСЬ НА ФОРМУ

MIT

References

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

Сведения об организации, выдавшей лицензию на осуществление деятельности				
Исходный участок				
Исходный участок				
Лист №	Результат	Всего листов результата	Всего листов	Всего листов результата
10.02.2021 № 99/2021/374841406				
Календарный период			50-09-0000126-814	

Каждому земельному участку	Земельный кадастровый номер
Вид разрешенного использования	для дачного строительства
Сведения о кадастровом номере	Штаб ОПС Александров №77-11-214, ООО "Скауч"
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 особо охраняемой природной территории, памятника угодий, денника, заказника	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утратился проект изъятия территории	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФНС ЕПРН
ПО ПОИС КВАРТАЛЫНКОЕ ДО ОБЪЕКТА	ПО ДЕНЬ	ИНТЕРЕСОВА ОБЪЕКТОВ

MEE

Лист 1

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

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Листов 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов
10.02.2021 № 99/2021/374841406			
Кадастровый номер:	50:09:0060126:514		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка для строительства дома индивидуального использования 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 для земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельных споров и местоположении границ земельных участков	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) - 15:30/09. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Монжакина Мария Александровна		
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Лист 2

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

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Листов 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
10.02.2021 № 99/2021/374841406			
Кадастровый номер:	50:09:0060126:514		
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Доля в собственности, № 50:09:0060126:514-280 от 08.04.2014		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, в районе д. Нелзны, кад. № 50:09:0060126:514; Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 714 кв. м.		
дата государственной регистрации	08.04.2014		
номер государственной регистрации	50:09:01/006/2014-280		
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 08.12.2011 по 30.11.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент" (ОПФФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784155		
основание государственной регистрации	Приним доверительного управления Решением закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Изменения №1 в Правила доверительного управления Решением закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №2 в Правила доверительного управления Решением закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-1-2;		

		Итого: 100% в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре № 1271-3; Итого: 100% в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре № 1271-4; Итого: 100% в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам № 08.12.2013 № 1271-5
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заволажные в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного прова:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9.	Привлечение и создание или наличие помещений, не во рассмотренных законодатель о проведении государственной регистрации право (перехода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности 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.

Приложение 3

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

Земельный участок			
Генеральный план территории			
Лист №	Рисунка Д	Всего листов рисунка Д:	Всего рисунков:
10.01.2021	№ 99/2021/274841006		
Кадастровый номер:	50:05:0060126:514		

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок							
Генеральный план территории							
Лист №	Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1		Всего разделов	Всего листов выписки	
10.03.2021 № 99/2021/274841006							
Кадастровый номер:					50:09:0060126:514		
Описание местонахождения границ земельного участка							
Номер ли	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса правообладателей смежных земельных участков
	вертикального	горизонтального					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор							ФГИС ЕГРН
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2	
10.03.2021 № 99/2021/274841006				
Кадастровый номер:			50:09:0060126:514	
Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона М				
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	507198.14	2174902.16	Закрепление отсутствует	0.2
2	507293.5	2174918.59	Закрепление отсутствует	0.2
3	507186.47	2174940.28	Закрепление отсутствует	0.2
4	507169.62	2174921.4	Закрепление отсутствует	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН		
Сводный выписной лист из Единого государственного реестра недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 09.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Сводный выписной лист из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021	№ 99/2021/374901236	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:515	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2017	
Риски присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Ногин	
Площадь:	704 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1133278.08	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0060126:15	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

ФГИС ЕГРН		
Сводный выписной лист из Единого государственного реестра недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
Сводный выписной лист из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021	№ 99/2021/374901236	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:515	
Какая часть:	Земельный участок	
Вид разрешенного использования:	для дачного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Шифр Описи Адресная №77-11-214, ООО "ТехКлюч"	
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 особо охраняемой природной территории, подпавший под особый режим, лесничества, заказники:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утилизирован проект освоения территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Рядок 1

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

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № _____	Рядок № 1	Всего листов раздела 1 _____	Всего разделов _____
10.01.2021 № 99/2021/374901230			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:515	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка для строительства жилого дома (жилищного комплекса) или иного объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) разуклоновного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и установлении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 15:29:09. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мандариш Мария Александровна		
Государственный регистратор:		ФГНС ЕБРН	
полное наименование организации		наименование	инициалы, фамилия
М.П.			

Рядок 2

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

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № _____	Рядок № 2	Всего листов раздела 2 _____	Всего разделов _____
10.01.2021 № 99/2021/374901230			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:515	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-01/006/2014-281 от 08.04.2014		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, в районе д. Нахлы, код № 50:09:0060126:515, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 714 кв. м		
дата государственной регистрации	08.04.2014		
номер государственной регистрации	50-50-01/006/2014-281		
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 08.12.2011 по 30.11.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович" (ИНН: 7718784155)		
основание государственной регистрации	Принимая доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Изменения №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №3 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1-1;		

		Итожения №3 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре № 1271-3; Итожения №4 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре № 1271-4; Итожения №5 и Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано службой Банка России по финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заволажные в судебном порядке право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привнесения и сведения о наличии посуточных, ко же рассмотрены заявки на о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничено право или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, прав, ограничении прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения прав 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			
Генеральный план территории			
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего листов выписки _____
10.03.2021 № 99/2021/37490120			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:515	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок				
Генеральный план (фрагмент)				
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.01.2021	№ 99/2021/37490120			
Кадастровый номер:			50:08:0060126:515	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер ли	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание пересечения на местности	Кадастровый номер смежного участка	Сведения об адресе правообладателя смежного земельного участка
	начальная	оконечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
Генеральный план (фрагмент)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.01.2021	№ 99/2021/37490120			
Кадастровый номер:			50:08:0060126:515	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точка	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	507188.34	2174885.14	Значения отсутствуют	0.2
2	507199.14	2174902.16	Значения отсутствуют	0.2
3	507169.62	2174921.4	Значения отсутствуют	0.2
4	507159.47	2174901.75	Значения отсутствуют	0.2

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Q474C KFTTH

1. 本報告係根據「個人資料保護法」第30條規定，向本會提出查詢，經本會依該法第31條規定，於102年11月14日函復，茲將該函內容全文公開如下：

Parliament

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

По окончании периода от 09.02.2021 г., поступающего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что создано задание Единого государственного реестра недвижимости:

Итого: 10.01.2021 № 99/2021/374866888				
Календарный номер:		58-09-0000126-513		

Номер кадастрового квартала:	50:09:0090126
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2017
Размер присвоенный государственный учетный номер:	данных отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Зеленовское, в районе д. Ногин
Площадь:	718 +/- 19 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1154421.99
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0090126/15
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Ссылки на включенные объекты недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГРС ЕПН
НАЗНАЧЕНИЕ КОМПЕТЕНЦИОНАЛЬНОСТИ	НАЗНАЧЕНИЕ	НАЗНАЧЕНИЕ КОМПЕТЕНЦИОНАЛЬНОСТИ

MIT

Preface

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

Земельный участок				
Дата отбора материала: _____				
Лист № _____	Резиона № _____	Погода листов резины № _____	Всего резины: _____	Всего листов выписки: _____
10.01.2021 № 99/0211/37486888				
Календарный номер: _____			56:09:0060126:513	

Исходная зона:	Зоны сельскохозяйственного назначения
Планы разрешенного использования:	Для дачного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Штамп Оглас. Алехеева №77-11-214
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 особого культурного назначения:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экологической зоны, территории охраняемого 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, охотничьих угодий, лесничеств, заповедников:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФННС ЕПН
ПОЛНОЕ ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО	ПОЛНОСТЬ	ИНН/ОГРН/ОГРНИП

MEL

METH

Тематический участок				
Сведения об участниках				
Лист №	Решения	Номер листа в решении	Всего решений	Всего листов выписки
10.02.2021 № 99/2021/37466598				
Календарный номер:			56-08-0000126-513	
1. Правообладатель (правообладатели):			1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			2.1. Доля в собственности, № 50-50-01.007/2014-145 от 03.04.2014	
Ограничение: право в обременение объекта недвижимости:				
вид:			Доверительное управление	
дата государственной регистрации:			03.04.2014	
номер государственной регистрации:			50-50-01.007/2014-145	
срок, на который устанавливается ограничение: право в обременение объекта недвижимости:			с 06.12.2011 по 30.11.2025	
3. 3.1.1. лицо, в пользу которого устанавливается ограничение: право в обременение объекта недвижимости:			Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстей Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой и инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстей Менеджмент" (ЭИИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 77(8784153	
основание государственной регистрации:			Правила доверительного управления Ресурсом закрытый паевой инвестиционный фонд "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстей Менеджмент" №2273 от 06.12.2011	
4. Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрированы	
5. Заявленные в судебном порядке право требования:			данные отсутствуют	
6. Сведения о взыскании в отношении задолжавшего права:			данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии записей государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:				
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют	
10. Сведения об установленных государственной регистрацией сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют	
11.				

Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

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

Раздел 3

Земельный участок				
графическое изображение				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов	Всего листов выписки
10.01.2021	№ 99/2021/374866888			
Кадастровый номер		50:08:0060126:513		
План (чертеж, схема) земельного участка 				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП.

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

Раздел 3.2

Земельный участок				
графическое изображение				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
10.01.2021	№ 99/2021/374866888			
Кадастровый номер		50:08:0060126:513		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Порядок точки	Координаты		Описание направления на соседности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	507113.25	3174095.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	507127.38	3174737.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	507112.61	3174737.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	507093.06	3174706.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

МП.

Q474C KFTTH

1. 本報告係根據「個人資料保護法」第30條規定，向本會提出查詢，經本會依該法第31條規定，予以處理，特此公告。

Parliament

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

На основании запроса от 09.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Итого: 10.02.2021 № 99/2021/374890779				
Календарный номер:		50-09-0000126-526		

Номер кадастрового квартала:	50:09:0090126
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2013
Район присвоенный государственный учетный номер:	данных отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п.п. Пешковское, в районе д. Ногин
Площадь:	632 +/- 17 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1000429.94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0090126/15
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Ссылки на включенные объекты недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГРС ЕРН
НАЗВАНИЕ КОМПАНИИ/ОБЩЕСТВА	НАЗВАНИЕ	ИНТЕРЕСЫ КОМПАНИИ

MIT

Portugal 3

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

Итого: _____				
Подпись: _____				
Дата: _____				

Каждому земель:	Земли для сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства
Сведения о кадастровом номере	Шенер Оксис Александр №77-11-214, ООО "ГенКлон"
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 особо охраняемой природной территории, памятника угодий, лесничества, заповедника	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой ускорен просек зонирования территории	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
по типу классификации по опасности	по размеру	по количеству объектов

5811

Листа 1

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

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Листа 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
10.01.2021 № 99/2021/374890779			
Кадастровый номер:	50:09:0060126:026		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в собственность с земельным участком деятельности хозяйствующим субъектам государственной власти или органов местного самоуправления, осуществляющих государственную или муниципальную собственность земельного участка, для строительства жилого дома, используемого для использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряжения на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и историческом статусе земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ покрываемым земельным участком (земельным участком) с кадастровым номером (кадастровым номером) 15:37:09. 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:	Михайлова Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полном наименовании должности	подпись	подпись, фамилия	

М.П.

Листа 2

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

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
10.01.2021 № 99/2021/374890779			
Кадастровый номер:	50:09:0060126:026		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доля в собственности, № 50:09:01/007/2014-005 от 04.04.2014	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.			
вид		Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пашковское, в районе д. Николь, кадастр № 50:09:0060126:026, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 622 кв. м	
дата государственной регистрации		04.04.2014	
номер государственной регистрации		50:09:01/007/2014-005	
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 08.12.2011 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Розери Эстат Менеджмент" (ОПФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации		Принимая доверительное управление Ротиним закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1. Индексация №1 в Приказа доверительного управления Ротиним закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1; Индексация №5 в Приказа доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой России по финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5.	

		Имущество №2 в Правиле доверительного управления Пенсионным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2012, в реестре № 2271-3; Имущество №3 в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.03.2012, в реестре № 2271-3; Имущество №4 в Правиле доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 20.06.2012, в реестре № 2271-4.
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Земельные и судебные иски/право требования:	данные отсутствуют
6.	Сделки о переходе в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сделки о наличии риска об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сделки о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привнесения и сделки о наличии посуточных, но не рассмотренных таковых о привнесении государственной регистрации право (переход, прекращение права, ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10.	Сделки об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сделки о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 3

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

Земельный участок			
Генеральный план (схема) земельного участка			
Лист №	Рисунок Д	Всего листов рисунка Д:	Всего рисунков
10.03.2021	№ 99/2021/374890779		
Кадастровый номер:	50:09:0060126:526		

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

Государственный регистратор		ФГНС ЕБРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 3.1

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

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела 3.1			
Всего листов раздела 3.1: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.01.2021 № 99/2021/374890779			
Кадастровый номер: _____		50:08:0060126:526	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер листа	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание пересечения на местности	Кадастровые номера смежных участков	Ссылка на запись правообладателя смежных земельных участков
	участка	описания					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор:		ФСНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела 3.2			
Всего листов раздела 3.2: _____		Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.01.2021 № 99/2021/374890779			
Кадастровый номер: _____		50:08:0060126:526	

Ссылка на характерные точки границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	507086.45	3174679.04	Закрыто	0.2
2	507065.96	3174679.45	Закрыто	0.2
3	507061.1	3174666.95	Закрыто	0.2
4	507054.17	3174663.58	Закрыто	0.2
5	507060.69	3174675.64	Закрыто	0.2

Государственный регистратор:		ФСНС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН		
Сводный выпис из Единого государственного реестра недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 09.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Сводный выпис из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021 № 99/2021/374873/112		
Кадастровый номер:	50:09:0060126:518	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2017	
Риски присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, в районе д. Ногин	
Площадь:	800 +/- 20 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1249279.82	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0060126:15	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

ФГИС ЕГРН		
Сводный выпис из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
Сводный выпис из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021 № 99/2021/374873/112		
Кадастровый номер:	50:09:0060126:518	
Каждому земельному участку:	Земельный участок	
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости	
Сведения о кадастровом номере:	Шенар Ольга Александровна №77-11-214	
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 особо охраняемой природной территории, подпавший под особый режим, лесничества, заказников:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утилизирован проект освоения 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 характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов
10.01.2021 № 99/2021/274873112			
Кадастровый номер		50:09:0060126:518	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления имущества в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома отпавляющего использования или жилого дома коммерческого использования		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) распоряженного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 15:2070. Сведения о виде, разрешенном использовании имеют статус "Актуальные неиспользуемые". Право на ограничение права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Менделеев Мария Александровна	
Государственный регистратор:		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			
Сведения об объекте недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
10.01.2021 № 99/2021/274873112			
Кадастровый номер		50:09:0060126:518	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права		2.1. Доля в собственности, № 50-50-01/007/2014-064 от 30.04.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление	
вид:		30.04.2014	
дата государственной регистрации:		50-50-01/007/2014-064	
номер государственной регистрации:		с 06.12.2011 по 30.11.2025	
примечание, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" (ОГН) недвижимости "Сельскохозяйственный", ОГРН: 7718784151	
3.1.1. лицо, в пользу которого установленное ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Правила доверительного управления фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" №2275 от 06.12.2011	
основание государственной регистрации:			
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрированы	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют	
6. Сведения о передаче в отчуждение зарегистрированного права:		данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о наличии информации государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Приоритетность и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (передачи, прекращения права), ограничение прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об опубликовании государственной регистрации сделки, права, ограничение прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
11.			

Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
МП		

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

Рисунок 3

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
10.01.2021	№ 99/2021/374873112			
Кадастровый номер		50:09:0060126:518		
План (чертеж, схема) земельного участка 				
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения		
Государственный регистратор			ФГИС 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				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2	Всего разделов
10.01.2021	№ 99/2021/374873112			
Кадастровый номер		50:09:0060126:518		
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-73				
Зона №				
Порядок точек	Координаты		Описание пересечения на местности	Среднее квадратическое отклонение (определение координат характерных точек границ земельного участка), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	507036.46	2174672.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	507033.26	21746591.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	507014.94	2174657.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	506996.86	2174627.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	
МП				

ФГИС ЕГРН		
Сведения о кадастровом объекте недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 09.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Сведения о кадастровом объекте		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021	№ 99/2021/374847317	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:532	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2013	
Вид присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Подпорожское, в районе д. Ногин	
Целевое:	636 +/- 18 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1016779,56	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0060126:15	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН		
Сведения о кадастровом объекте недвижимости		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
Сведения о кадастровом объекте		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021	№ 99/2021/374847317	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:532	
Кадастровая зона:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:	для дачного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Шенар Ольга Александровна №77-11-214, ООО "ГенКлюч"	
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 особого культурного назначения:	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, подпавший под охрану, охранности, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о реорганизации предприятия государственного земельного казначейства:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект освоения 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 характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
Дата выдачи выписки	
Лист № _____	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.03.2021 № 99/2021/374847317	
Кадстровый номер: 50:09:0060126:532	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в собственность с земельным участком земельной территории или территории государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома (здания) или иного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об отчуждении земельного участка (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и истинности границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 15:32:79. Сведения необходимые для записи раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для записи раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Мандаринов Мария Александровна

Государственный регистратор	ФГНС ЕНТН
полное наименование должности	инженер
	подпись
	инициалы, фамилия

МП.

Рисунок 2

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

Земельный участок	
Дата выдачи выписки	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
10.03.2021 № 99/2021/374847317	
Кадстровый номер: 50:09:0060126:532	
1. Правообладатель(ы) правообладатель(ов):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регар Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:50:01/007/2014-067 от 10.04.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Сокольнический район, с/п. Пешковское, в районе д. Халы, с/д. № 50:09:0060126:532, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 636 кв. м
дата государственной регистрации:	10.04.2014
номер государственной регистрации:	50:50:01/007/2014-067
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.12.2011 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регар Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регар Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 08.08.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №1 и Правила доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регар Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 01.04.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №2 и Правила доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регар Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной

		службей по Финансовым рынкам от 08.03.2013, в реестре за № 2271-3; Пунктом №4 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт "Золот Менделеев", зарегистрирована Федеральная служба по Финансовым рынкам от 29.06.2013, в реестре за № 2271-4; Пунктом №5 в Правилах доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт "Золот Менделеев", зарегистрирована службей Банка России по Финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5
4.	Датирован участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Датирован и судебный процесс право требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Приведены ли сведения о наличии поступления, не рассмотренных требований о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права, отмене права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отмене права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, отмены права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Рисунок 3

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

Земельный участок				
См. также выписку № 1				
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
08.01.2021 № 99/2021/374847317				
Кадастровый номер:			50:09:0060126-532	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.1

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

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.01.2021 № 99/2021/374847317				
Кадастровый номер:			50:08:0060126:532	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание пересечения на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об объектах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	оконечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.01.2021 № 99/2021/374847317				
Кадастровый номер:			50:08:0060126:532	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	507067.3	2174694.20	Закрепление отсутствует	0.2
2	507089.25	2174714.64	Закрепление отсутствует	0.2
3	507056.30	2174727.40	Закрепление отсутствует	0.2
4	507044.35	2174707.25	Закрепление отсутствует	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20

на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в Единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года № 0802

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. человека)

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

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" (полном в профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(Образовательное учреждение, курсы, семинары и иные формы подготовки к профессиональному обслуживанию)

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, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » января 20 18 г. № 43

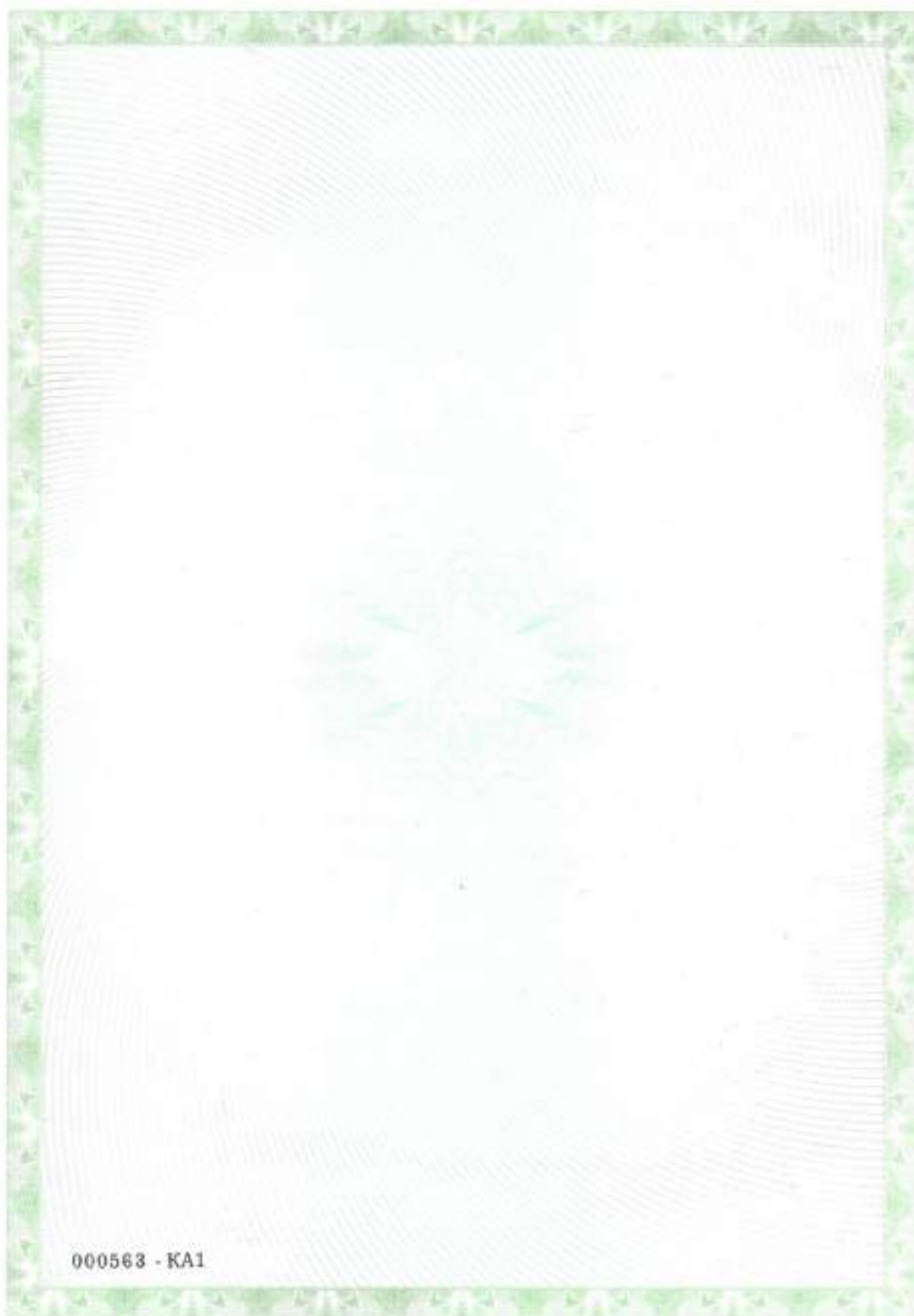
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.

ООО "Центр оценки инвестиций" ОГРН 5040000000000000000 ИНН 5040000000000000000





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 Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщика», утвержденных Приказом ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 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	ВАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ВАО «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 действенным (бездейственным) оценщиком 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 признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам признано и подтверждено договором по оценке, действующим вступившим в силу настоящим Договором 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, установленного законодательством Российской Федерации;
5. Страховая сумма, Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение 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 пользу предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Взаимные обязательства	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.Блиновой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщика», 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.И.Полонкин

По условиям Договора № АЗ.02.15.1000-20 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», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 января 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 статье 4 Закона) установленный наступивший в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой неоплаченной 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 страховым случаем, 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 вступления в силу настоящего Договора и истекли по которым выплаты до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиняемого 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 единовременно 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 нача-

	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 настоящего 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 хозяйственно-хозяйственных рисков



И.И. Платонов
На основании Договора № 02-15/00/20 с датой 07.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
162 (Сто шестьдесят две) страницы.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко