

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-171

от 22 октября 2021 года

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: для размещения объектов коммунального
хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес
(местонахождение) объекта: Московская область,
г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный)
номер: 50:15:0040405:500 (доля в праве – 1/1), входящего в
состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	22 октября 2021 г.
Дата составления отчета:	22 октября 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
1.10. Методология определения справедливой стоимости	10
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	13
2.1. Общие положения	13
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	13
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	15
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	19
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	19
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	20
3.1. Общие положения	20
3.2. Анализ рынка недвижимости	20
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	20
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	31
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	34
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	36
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	45
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	47
5.1. Общие положения	47
5.2. Общие понятия оценки	47
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	47
5.4. Выбор подходов и методов оценки	54
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	56
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	56
6.1.1 Общие положения	56
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования	57
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	65
6.3. Согласование результатов оценки	65
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	66
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	67
ПРИЛОЖЕНИЯ	

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

«22» октября 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 171 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (доля в праве - 1/1), входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Оценка проведена по состоянию на 22 октября 2021 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (доля в праве – 1/1), входящего 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:

19 440 000

**(Девятнадцать миллионов четыреста сорок тысяч)
рублей**

Примечание: стоимость объекта 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 № 171 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.

1. Объект оценки (точное описание, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)).

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (доля в праве - 1/1).

Отдельных частей объект оценки не имеет.

2. Характеристики объекта оценки и его составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики). Характеристики объекта оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- копии Кадастрового паспорта земельного участка № МО-14/3В-93718 от 28.01.2014 года;
- копии Договора № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 года;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объект 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 объекта оценки.** При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога, ипотеки. Учитывается обременение в виде договора аренды и прочие ограничения (обременения).**5. Цель оценки.** Определение стоимости объекта 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 объекта 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.**9. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **22 октября 2021 г.****10. Срок проведения оценки.** Не позднее **22 октября 2021 г.****11. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;

- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта 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 объекта оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

Учитывая вид объекта оценки и то обстоятельство, что объекты оценки входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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	Булавка Валерий Михайлович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» Включен в реестр членов Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» 12.02. 2015 г. Реестровый номер 1582. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №961691 «Московский государственный технический университет МАМИ» от 26.03. 2012 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №022229-1 от 18.06.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2012 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки

Сведения об оценщике

заключил трудовой договор	инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	101000, г. Москва, Потаповский пер., д.16/5, стр. 1.
Саморегулируемая организация оценщиков	Булавка Валерий Михайлович Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0011 от 28 октября 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Булавка Валерий Михайлович Полис страхования ответственности оценщика №2100SB40R2196, выдан 13.05.2021 г. САО «ВСК», срок действия с 24.05.2021 г. по 23.05.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 171 к Договору №УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
Дата составления отчета	22 октября 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-171

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900

кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (доля в праве - 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0040405:500	3 900	не применяется	19 440 000	не использовался	19 440 000

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

Примечание: стоимость объекта 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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ 99/2020/356784471 от 27.10.2020 года	копия
2	Кадастровый паспорт земельного участка	№ МО-14/ЗВ-93718 от 28 января 2014 года	копия
3	Договор аренды земельного участка	№ 5 от 17.09.2012 года	копия
4	Уведомление о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок	Исх. № б/н от 17 сентября 2015 г.	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 3 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик 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

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

использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными)

активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является объект недвижимости, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (доля в праве - 1/1).

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0040405:500	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Кроме этого, объект оценки имеет следующие ограничения (обременения) права:

- весь участок - доступ представителей ООО "Вавилон" к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта общих стен;
- 100 кв.м - охранный зона воздушной линии электропередач-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго";
- 500 кв.м - охранный зона воздушной линии электропередач-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго";
- 1490 кв.м - зона регулирования застройки памятника истории и культуры;
- договор аренды оцениваемого земельного участка.

Основные положения Договора аренды представлены в табл. 3.

Таблица 3.

**Основные положения Договора аренды оцениваемого земельного участка с кадастровым
(или условным) номером 50:15:0040405:500**

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 г.
Арендодатель	Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая». В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2»
Период действия Договора аренды	с 17.09.2012 г. по 16.09.2015 г. (3 года)
Цель аренды	для строительства коммунально – хозяйственного склада
Ежемесячная арендная плата	5 850 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ

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

В связи с тем, что период действия Договора аренды истек 16.09.2015 г., то данный Договор аренды был возобновлен на тех же условиях и на неопределенный срок, что подтверждается Уведомлением о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок (Исх. ООО «Холмы-2» № б/н от 17 сентября 2015 г.), условия которого Арендодатель согласовал.

Ввиду того, что срок аренды Договора возобновлен на неопределенный срок, срок аренды

оценщиком был определен на основании ст. 610 Гражданского кодекса РФ:

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.
2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, **а при аренде недвижимого имущества за три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящем отчете срок аренды оцениваемого земельного участка определен в размере 3 месяца, так как это гарантированный срок аренды, в течение которого Арендатор может пользоваться арендуемым объектом недвижимости.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

Учитывается существующее ограничение (обременение) права в виде Договора № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 г. с учетом положений Уведомления о возобновлении этого Договора аренды.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые

имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:15:0040405:500	земли населенных пунктов	для размещения объектов коммунального хозяйства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);

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

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

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:15:0040405:500	Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая

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

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

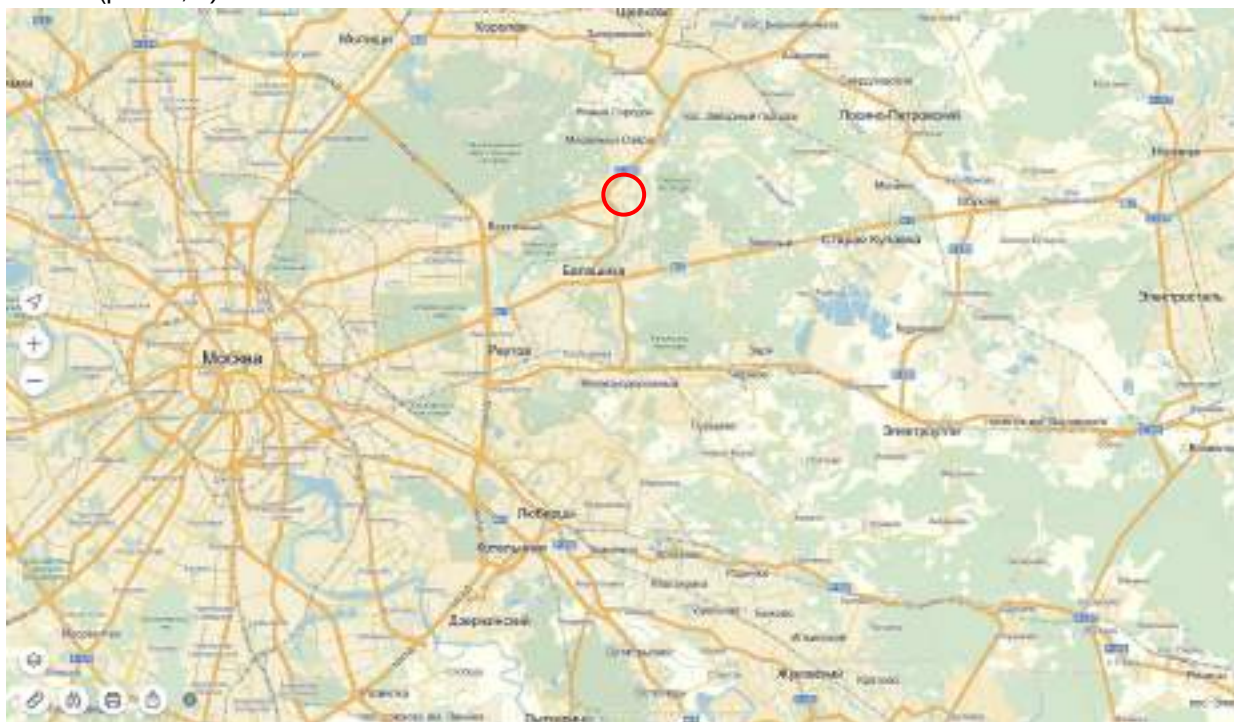


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

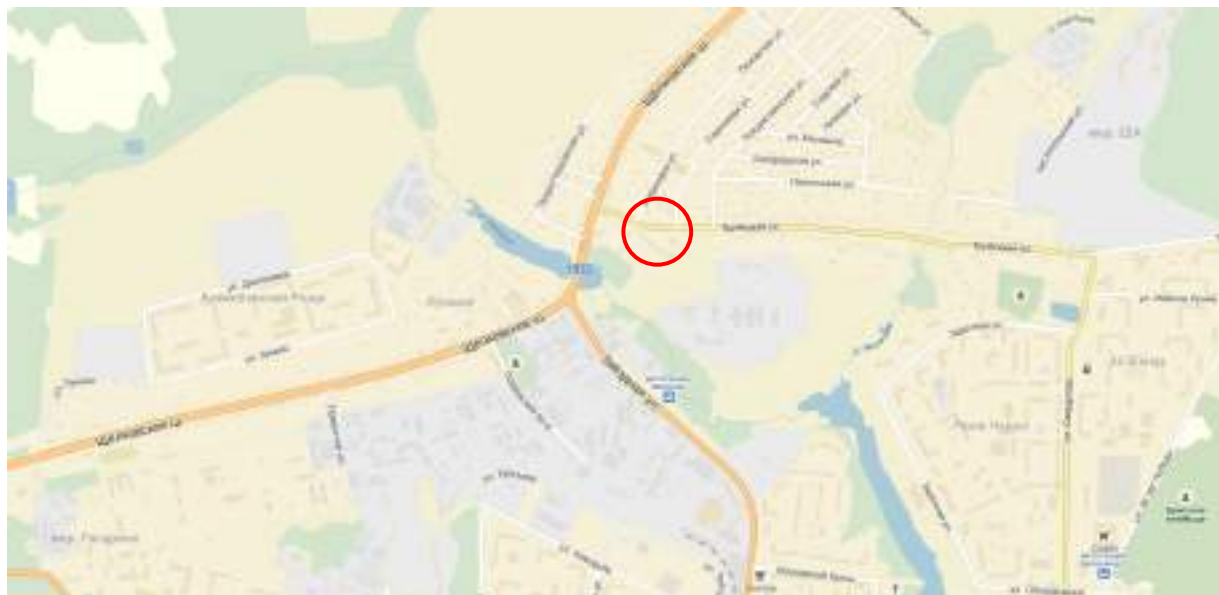


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
50:15:0040405:500	в пределах до 15 км от МКАД	ТЗ № 6	7 км по Щелковскому шоссе

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0040405:500	3 900,0	электроснабжение	без сильных перепадов высот	

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

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:15:0040405:500	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 3	представлен в табл. 3	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. 9.

Таблица 9.**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:15:0040405:500	отсутствует

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

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

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

Таблица 10.**Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки**

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:15:0040405:500	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от сдачи объекта в аренду или от перепродажи объекта в перспективе.

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта 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.

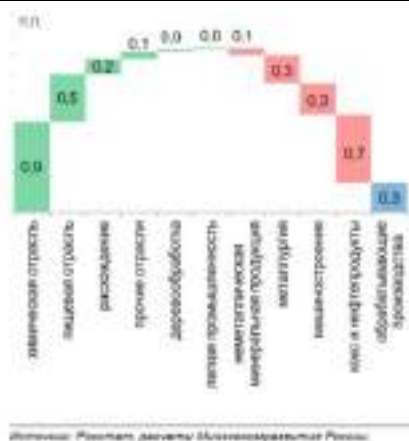
1. Основные показатели социально-экономического развития РФ за 2020г.

Экономическая активность.

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

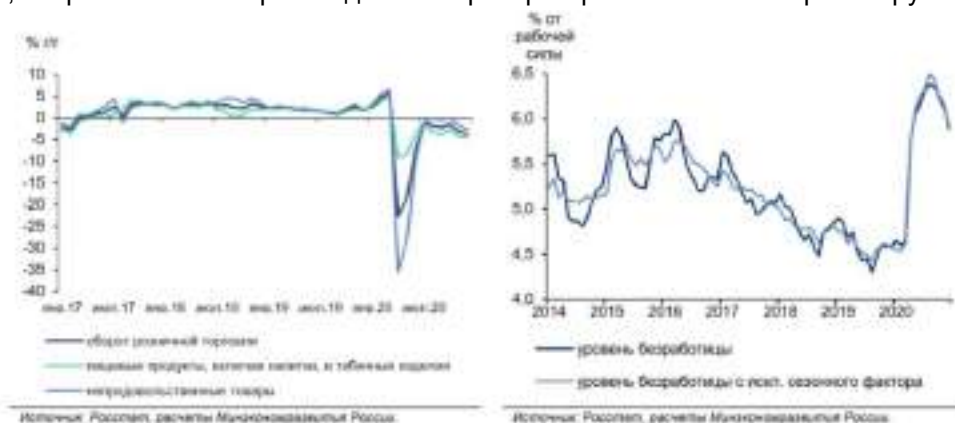


Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020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



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

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



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

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

Рынок труда и доходы

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

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

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

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>,

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

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

2. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-июль 2021г²

Основные экономические и социальные показатели

	I полугодие 2021 г	В % к I полугодию 2020 г	Справочно, I полугодие 2020 г в % к I полугодию 2019 г
Валовый внутренний продукт		104,8 ¹⁾	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд.руб.	7843,0	107,3	98,2
Реальные располагаемые денежные доходы		101,7 ²⁾	97,1 ³⁾
1) предварительная оценка; 2) оценка; 3) предварительные данные			

	Июль 2021 г.	В % к		Январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г.	Справочно		
		июлю 2020 г.	июню 2021 г.		июль 2020 г. в % к		январь-июль 2020 г. в % к январю-июлю 2019 г.
		июлю 2019 г.	июню 2020 г.				
Индекс выпуска товаров и услуг							
по базовым видам экономической деятельности							
Индекс промышленного производства							
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	718,8	100,9	188,0	100,4	104,2	186,5	103,3
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	7,4	131,7	96,4	130,1	91,1	98,7	93,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	471,6	109,1	101,0	105,7	92,2	104,7	93,8
в том числе железнодорожного транспорта	217,3	103,7	101,1	105,0	98,3	106,0	95,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3276,4	104,7	102,5	109,3	99,5	108,6	95,4
Объем платных услуг населению, млрд рублей	889,8	120,2	96,3	119,4	79,4	113,7	82,1
Индекс потребительских цен		106,5	100,3	105,9	103,4	100,4	102,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		128,1	102,6	121,9	97,8	104,3	94,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	72,5	95,8	95,4	140,6	102,7	116,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,1	32,6	91,2	99,2	в 4,6р.	118,8	в 2,2р.

² <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>

	Июнь 2021 г.	В % к		I полу- годие- 2021 г. в % к I полу- годию 2020 г.	Справочно		
		июню 2020 г.	маю 2021 г.		июнь 2020 г. в % к		I полу- годие 2020 г. в % к I полу- годию 2019 г.
					июню 2019 г.	маю 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	69,5	159,5	116,9	129,8	83,2	114,0	83,8
в том числе:							
экспорт товаров	43,9	179,1	126,0	130,6	75,7	116,7	78,3
импорт товаров	25,6	134,2	103,9	128,6	95,4	110,7	93,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	58782	111,7	104,3	109,4	103,8	102,6	105,8
реальная		104,9	103,6	103,4	100,6	102,4	102,9

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-июле 2021 г. - 106,7%.

Индекс промышленного производства в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,8%, в январе-июле 2021 г. - 104,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,6%, в январе-июле 2021 г. - 101,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в январе-июле 2021 г. - 105,6%.

Индекс производства пищевых продуктов в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в январе-июле 2021 г. - 101,9%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,2%, в январе-июле 2021 г. - 110,1%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-июле 2021 г. - 100,6%.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-июле 2021 г. - 106,6%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,2%, в январе-июле 2021 г. - 119,7%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-июле 2021 г. - 111,6%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-июле 2021 г. - 106,6%.

Индекс производства металлургического в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-июле 2021 г. - 100,2%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-июле 2021 г. - 109,7%.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,1%, в январе-июле 2021 г. - 108,3%.

Индекс производства электрического оборудования в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,6%, в январе-июле 2021 г. - 109,2%.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,5%, в январе-июле 2021 г. - 110,3%.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,7%, в январе-июле 2021 г. - 135,1%.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,4%, в январе-июле 2021 г. - 115,5%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-июле 2021 г. - 107,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июле 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,7%, в январе-июле 2021 г. - 121,0%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июле 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 718,8 млрд рублей, в январе-июле 2021 г. - 2615,9 млрд рублей.

Растениеводство. К 23 августа 2021 г., по данным Минсельхоза России, зерновые и зернобобовые культуры в хозяйствах всех категорий обмолочены на площади 29,9 млн гектаров (на 13,5% больше, чем к этому времени год назад), что составляет 63,6% их посевов.

Животноводство. На конец июля 2021 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,9 млн голов (на 1,3% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,0 млн (на 1,4% меньше), свиней - 27,5 млн (на 2,4% больше), овец и коз - 23,3 млн голов (на 5,4% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июле 2021 г. составил 1016,8 млрд рублей, или 109,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 5063,9 млрд рублей, или 107,1%.

Жилищное строительство. В июле 2021 г. возведено 736 многоквартирных домов. Населением построено 31,4 тыс. жилых домов. Всего построено 97,0 тыс. новых квартир. В январе-июле 2021 г. возведено 4,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 182,7 тыс. жилых домов. Всего построено 556,8 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 24,4 млн кв. метров, или 55,5% от общего объема жилья, введенного в январе-июле 2021 года.

Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых зданиях, построенных в I полугодии 2021 г., составила 47925 рублей (в I полугодии 2020 г. - 42962 рубля).

Грузовые перевозки. В январе-июле 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 3265,7 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 1520,9 млрд, автомобильного - 158,4 млрд, морского - 23,0 млрд, внутреннего водного - 35,3 млрд, воздушного - 4,9 млрд, трубопроводного - 1523,1 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-июле 2021 г. составил 230,2 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 59,9 млрд, автомобильного - 50,8 млрд, воздушного - 119,2 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в июле 2021 г. составил 3276,4 млрд рублей, или 104,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 21366,9 млрд рублей, или 109,3%.

Оборот общественного питания в июле 2021 г. составил 154,5 млрд рублей, или 130,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 1007,5 млрд рублей, или 130,8%.

Оборот оптовой торговли в июле 2021 г. составил 9023,3 млрд рублей, или 103,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-июле 2021 г. - 57219,1 млрд рублей, или 112,0%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 30,3% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России, в июне 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 69,5 млрд долларов США (5037,1 млрд рублей), в том числе экспорт - 43,9 млрд долларов (3182,1 млрд рублей), импорт - 25,6 млрд долларов (1855,0 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в июне 2021 г. сложилось положительное, 18,3 млрд долларов (в июне 2020 г. - положительное, 5,5 млрд долларов).

Экспорт услуг в I квартале 2021 г. составил 11,1 млрд долларов США (828,5 млрд рублей) и по сравнению с I кварталом 2020 г. снизился на 17,7%, импорт услуг составил 13,5 млрд долларов США

(999,9 млрд рублей) и снизился на 32,4%. Сальдо баланса услуг сложилось отрицательное в размере 2,3 млрд долларов США (в I квартале 2020 г. - отрицательное, 6,4 млрд долларов).

В июле 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем **индекс потребительских цен** составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары - 99,5%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,9%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июле 2021 г. составил 100,5%, с начала года - 104,6% (в июле 2020 г. - 100,3%, с начала года - 102,1%).

В июле 2021 г. цены на продовольственные товары подешевели на 0,5% (в июле 2020 г. - на 0,1%).

Цены на непродовольственные товары в июле 2021 г. выросли на 0,8% (в июле 2020 г. - на 0,3%).

Цены и тарифы на услуги в июле 2021 г. увеличились на 0,9% (в июле 2020 г. - на 1,0%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июля 2021 г. составила 18134,5 рубля. За месяц его стоимость выросла на 0,3% (с начала года - на 5,2%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июле 2021 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,6%, из него в добыче полезных ископаемых - 103,6%, в обрабатывающих производствах - 102,3%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 102,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 102,4%.

В июле 2021 г. **индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции**, по предварительным данным, составил 99,2%, в том числе в растениеводстве - 98,6%, в животноводстве - 99,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в июле 2021 г., по предварительным данным, составил 99,7%.

Кредиторская задолженность в целом по России на конец июня 2021 г., по оперативным данным, составила 69003,1 млрд рублей, из нее просроченная - 4096,4 млрд рублей, или 5,9% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец июня 2020 г. - 7,1%, на конец мая 2021 г. - 6,4%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец июня 2021 г., по оперативным данным, составила 65386,0 млрд рублей, из нее просроченная - 3220,9 млрд рублей, или 4,9% от общего объема дебиторской задолженности (на конец июня 2020 г. - 6,1%, на конец мая 2021 г. - 5,1%).

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2021 г. составила 58782 рубля и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 11,7%.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 августа 2021 г. составила 1538 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2021 г. увеличилась на 27 млн рублей (1,8%).

Пенсии. В июле 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15802 рубля и по сравнению с июлем 2020 г. увеличился на 5,5%.

Занятость и безработица. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в июле 2021 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,4 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Использование рабочего времени. Средняя фактическая продолжительность рабочего дня в I полугодии 2021 г. составила 7,26 часа и была выше, чем в I полугодии 2020 г. на 2,6%.

Безработица. В июле 2021 г. 3,4 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в июле 2021 г. составил 4,5% (без исключения сезонного фактора).

Демография. По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июля 2021 г. составила 145,9 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 307,7 тыс. человек, или на 0,21% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 217,4 тыс. человек, или на 0,15%). Миграционный прирост на 27,1% компенсировал естественную убыль населения.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости³

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются

³ Источник: <https://statistika.ru/downloads/Анализ%202021%20апрель.pdf>

макроэкономические показатели и их динамика, а также социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки

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

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

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности развития рынка: постепенного роста объема продаж и баланса цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к дисбалансу спроса и предложения, цен и объемов продаж.

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

Положение России в мире.

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Развивается энергетическая система, увеличиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достроен газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны.

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

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия при условии государственного регулирования ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение

жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, рост ВВП за первые три месяца 2021 года составил: США +6,4%, КНР - +8,4%, Германия - +3,6%, Великобритания - +5,3%, Япония - +3,3%, Россия - +3,8%. Растёт спрос на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Выводы и перспективы российской экономики.

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

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

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику коронавирусной пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России, как и других стран мира, значительно снизились. Однако, Россия организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Динамика экономического роста 2021 года показывает, что большинство годовых показателей превысят допандемийные уровни.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5-6 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики. Это обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости.

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего:



- ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и

Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости.

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к восстановлению экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса. Сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

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

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

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

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

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

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

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

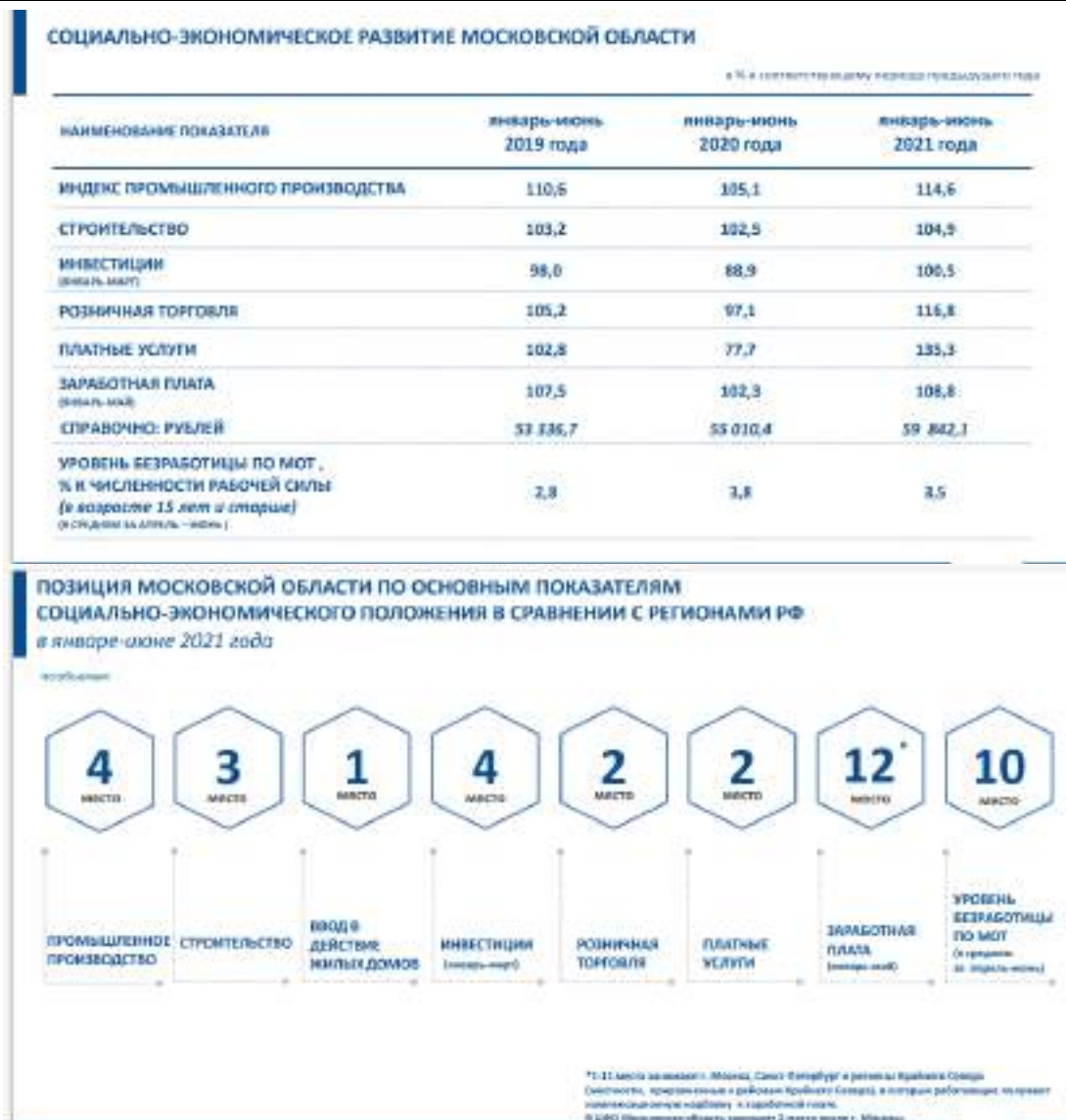
Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
3. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
4. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.09.2021 года.

4. Социально-экономическое положение Московской области⁴.

⁴ <https://mef.mosreg.ru/download/document/10024095>



5. Анализ тенденций рынка.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с

целевой категорией и видом разрешенного использования.

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

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

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

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

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

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

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

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришёл к выводу об отсутствии обзоров для сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается

проведение комплекса мероприятий, ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

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

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

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

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

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

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

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

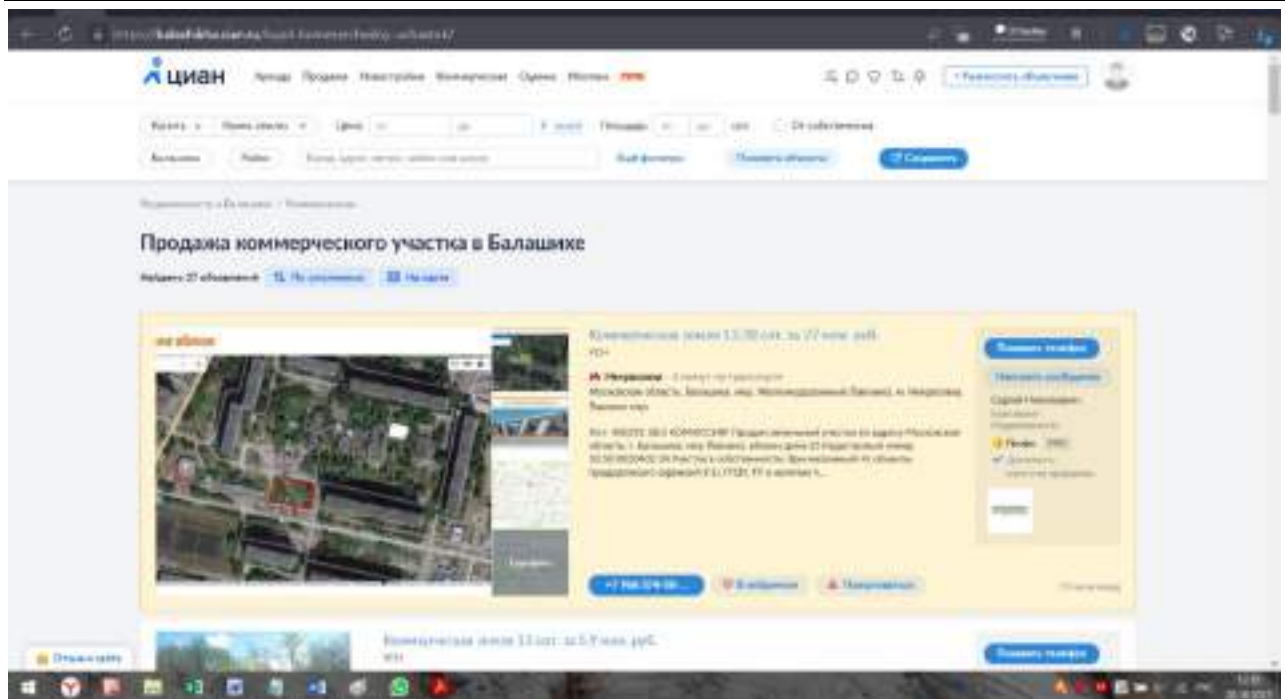
Таблица 11.

Исходные условия локализации объектов анализа

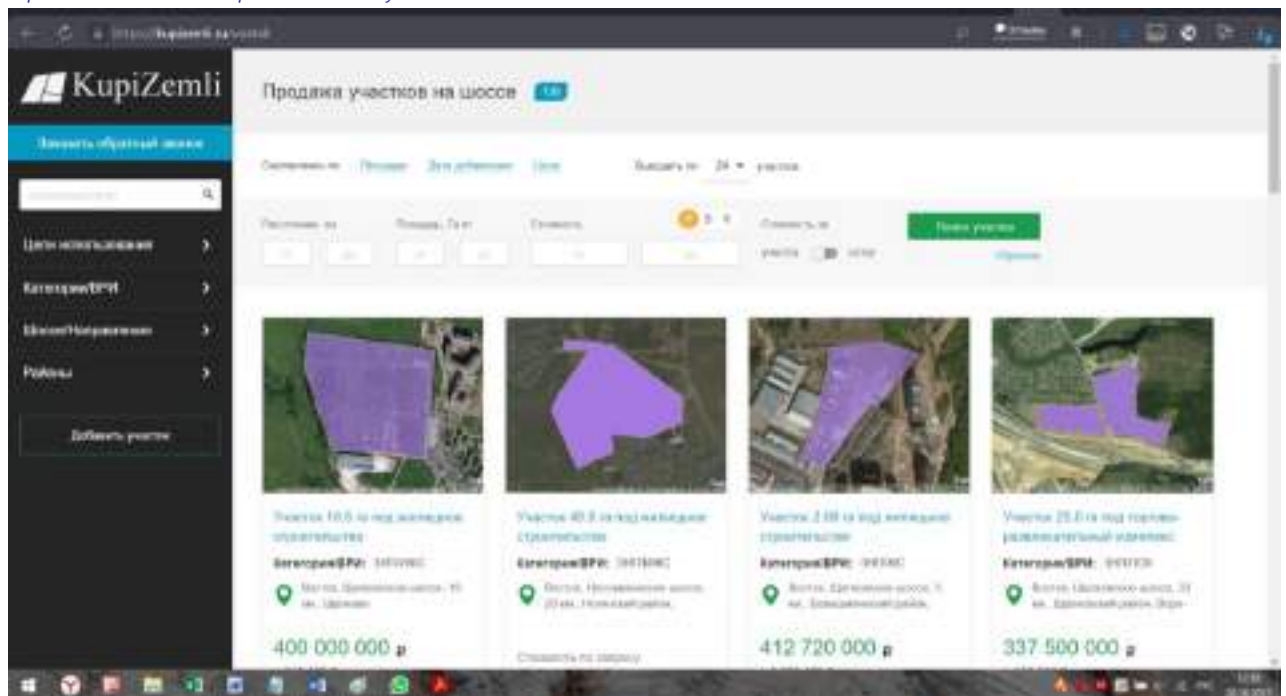
Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	рассматривались различные виды разрешенного использования, относящиеся к коммерческим
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	рассматривались объекты, расположенные в направлении Щёлковского, Горьковского и Носовихинского ш.
типовая территориальная в пределах региона	до 15 км от МКАД; от 16 до 30 км от МКАД; от 30 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
наличие построек	свободный земельный участок

Источник: 1. Анализ Оценщика.

По состоянию на дату оценки доступны предложения по продаже коммерческих участков на сайтах cian.ru, kupizemli.ru, geodevelopment.ru и др.:



<https://balashikha.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok/>



Таким образом, рынок земельных участков по состоянию на дату оценки является развитым, следовательно, есть возможность применить сравнительный подход для определения стоимости участка без учета обременений.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 11 правилами отбора. Не рассматривались участки с постройками, объекты, расположенные далее 50 км от МКАД, а также были исключены предложения, в которых отсутствует информация о цене предложения. В качестве источников информации использовались также информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 3 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 3 настоящего Отчета ресурсах, актуальны 15 ofert, 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.

Далее приведены предложения по продаже сопоставимых земельных участков.

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 12 – табл. 19. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Таблица 12.

Данные о виде использования объектов анализа и передаваемых правах

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Передаваемое право
Объект 1	земли населенных пунктов	производственное предприятие	долгосрочная аренда
Объект 2	земли населенных пунктов	для размещения центра продаж и технического обслуживания легковых автомобилей	долгосрочная аренда
Объект 3	земли населенных пунктов	производственное предприятие	долгосрочная аренда
Объект 4	земли населенных пунктов	промышленное использование	собственность
Объект 5	земли населенных пунктов	для размещения промышленно-складского комплекса	собственность
Объект 6	земли населенных пунктов	для размещения складского комплекса	собственность
Объект 7	земли населенных пунктов	размещение административного здания, складской базы	собственность
Объект 8	земли населенных пунктов	для производственного центра	собственность
Объект 9	земли населенных пунктов	для размещения производственно-складских объектов	собственность
Объект 10	земли населенных пунктов	для размещения здания мазутного хозяйства	собственность
Объект 11	земли населенных пунктов	для размещения здания бытового обслуживания	собственность
Объект 12	земли населенных пунктов	коммунальные и складские предприятия с санитарно-защитной зоной не более 50 метров	собственность
Объект 13	земли населенных пунктов	размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности (складской комплекс).	собственность
Объект 14	земли населенных пунктов	для размещения промышленных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	собственность
Объект 15	земли населенных пунктов	под производственную базу	собственность

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 13.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), ул. Пригородная
Объект 2	Московская область, Балашиха, мкр. 1 мая
Объект 3	Московская область, Балашиха, мкр. Железнодорожный (Саввино), Саввино микрорайон
Объект 4	Московская область, Балашихинский район, с. Новый Милет
Объект 5	Московская область, Балашиха городской округ, Пуршево деревня
Объект 6	Московская область, Балашиха, мкр. 14-й, ул. Белякова, 1а
Объект 7	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, ул. Поповка, 18
Объект 8	Московская область, Щелково городской округ, Моносеево деревня
Объект 9	Московская область, Богородский городской округ, Обухово рп, ул. Ходорова
Объект 10	Московская область, Балашиха, Советская ул., 33
Объект 11	Московская область, Лосино-Петровский городской округ, Райки деревня, ул. Центральная
Объект 12	Московская область, Люберецкий р-н, д.Мотяково
Объект 13	Московская область, Ногинский р-н, г.Старая Купавна
Объект 14	Московская область, Ногинский р-н, г.Старая Купавна
Объект 15	Московская область, Ногинский р-н, г.Электроугли

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 14.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 13 км от МКАД
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	Щёлковское ш., 0 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 8 км от МКАД
Объект 4	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 17 км от МКАД
Объект 5	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 16 км от МКАД
Объект 6	до 15 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 5 км от МКАД
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 4 км от МКАД
Объект 8	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Щёлковское ш., 20 км от МКАД
Объект 9	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 27 км от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	Щёлковское ш., 8 км от МКАД
Объект 11	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Щёлковское ш., 22 км от МКАД
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 15 км от МКАД
Объект 13	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 39 км от МКАД
Объект 14	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 22 км от МКАД
Объект 15	от 15 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 24 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 15.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	8 973	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 2	25 600	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 3	1 300	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 4	78 500	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 5	16 071	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 6	14 500	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 7	13 100	электричество, водоснабжение	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 8	10 000	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 9	50 000	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 10	7 080	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 11	1 700	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 12	20 000	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 13	30 000	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 14	210 000	коммуникации на участок не заведены	без сильных перепадов высот	относительно правильная
Объект 15	38 000	электричество	без сильных перепадов высот	относительно правильная

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	30 000 000	3 343
Объект 2	260 000 000	10 156
Объект 3	7 000 000	5 385
Объект 4	117 750 000	1 500
Объект 5	36 963 300	2 300
Объект 6	96 000 000	6 621
Объект 7	78 000 000	5 954
Объект 8	15 000 000	1 500
Объект 9	80 000 000	1 600
Объект 10	53 100 000	7 500
Объект 11	5 150 000	3 029
Объект 12	30 000 000	1 500
Объект 13	55 000 000	1 833
Объект 14	500 000 000	2 381
Объект 15	114 000 000	3 000
мин		1 500
макс		10 156
среднее		3 840
медиана		3 000
стандартное отклонение		2 665

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 19, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 500 руб./кв. м. до 10 156 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений.

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

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

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

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

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

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение

складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, на период наиболее близкий к дате оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

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. 20).

Таблица 20.

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

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

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

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

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

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

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

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью

соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

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

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

где:

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

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

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

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется объем выборки от 5 до 8 наблюдений на один параметр модели, 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. 21.

Таблица 21.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект 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	долгосрочная аренда; право собственности	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.
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	актуальные на дату оценки; а также объявления, публикуемые в 2021 г.	Отличия несущественные, т.к. даты предложений отстоят от даты оценки не более, чем на 9 месяцев, что соответствует сроку экспозиции аналогичных участков (см. раздел 6.1.2), 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	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора не возможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект 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
предложений)				исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для размещения объектов коммунального хозяйства	указано в табл. 12	Отличия не существенные, корректировка не требуется*	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая	указано в табл. 13	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах до 15 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	сочетание ТЗ № 5 и ТЗ № 6	не определялась	Отличий выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	7	от 0 до 50	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	3 900	от 1 300 до 210 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	электроснабжение	представлено в табл. 15	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 7	н/д	Отличия выявить невозможно, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние	1. Исследование влияния фактора невозможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объект 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
			требуется	фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	представлены в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 3	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источники: 1. Анализ Оценщика.

*Примечание: Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
www.cian.ru – коммерческие, некоммерческие;
www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленной со сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

Данные представленные в табл. 21 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

Проведенный анализ степени влияния⁵ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокая корреляционная зависимость (-0,76);
- для фактора «площадь объекта» отмечается слабая корреляционная зависимость (-0,26).

Таким образом, такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов, как:

- удаление от МКАД (характеристика местоположения),
- площадь объекта (физическая характеристика),

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

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

2. Исследование влияния 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 под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал	Среднее значение	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,87	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,79	0,77

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

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

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

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

⁵	Степень связи по таблице Чеддока	Значение коэффициента корреляции:
	слабая	от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
	умеренная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
	заметная	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
	высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
	весьма высокая	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

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. Существуют следующие скидки на торг (см. табл. 23).

Таблица 23.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Минимальное	Максимальное	Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	6,7%	17,3%	12,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	5,5%	14,8%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,5%	23,4%	16,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	6,1%	16,1%	11,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	4,4%	15,0%	9,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	8,8%	19,5%	14,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	6,2%	16,4%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.214.

2.5. Вид разрешенного использования.

Данный фактор не является в чистом виде ценообразующим для рынка земельных участков, т.к.:

- 1) ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования (Градостроительный кодекс РФ, Глава 4, статья 30, 37)
- 2) В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:
 - www.cian.ru – коммерческие, некоммерческие;
 - www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения
- 3) Ценообразующим фактором часто является скорее тип (функциональное назначение) окружающей застройки. Например, на территории промышленной застройки завода могут располагаться участки, с разрешенным использованием под административные здания, здания столовых, магазина и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков промназначения, которые их окружают
- 4) Встречаются ситуации, когда при прочих равных условиях даже категория земель может не влиять на стоимость для земельных участков схожего разрешенного использования. Например, стоимость земельных участков категории земель промышленности сопоставима со стоимостью земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием под промобъекты и т.п
- 5) Следует также отметить, что и при кадастровой оценке объекты разных ВРИ схожего функционального назначения часто рассчитываются по одной модели с одними и теми же ценообразующими факторами, что можно увидеть в отчетах из фонда данных Росреестра.

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам региона по отношению к областному центру

Наименование типовой территориальной зоны в пределах региона		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Областной центр	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	ТЗ № 2	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	ТЗ № 3	0,71	0,69	0,74
Райцентры и сельскохозяйственных районов	ТЗ № 4	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	ТЗ № 5	0,49	0,46	0,52

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

Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные об отношении цен земельных участков под индустриальную застройку по районам города по отношению к самому дорогому району

Наименование типовой территориальной зоны в пределах города		Значение		
		Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку				
Центр города	ТЗ № 1	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	ТЗ № 2	0,86	0,85	0,88
Зоны автомагистралей	ТЗ № 3	0,80	0,79	0,82
Индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4	0,75	0,74	0,77
Многоквартирная жилая застройка	ТЗ № 5	0,77	0,75	0,79
Окраины города, промзоны	ТЗ № 6	0,75	0,73	0,77

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные о зависимости удельной стоимости от площади участка для земельных участков под индустриальную застройку представлены на графике ниже.

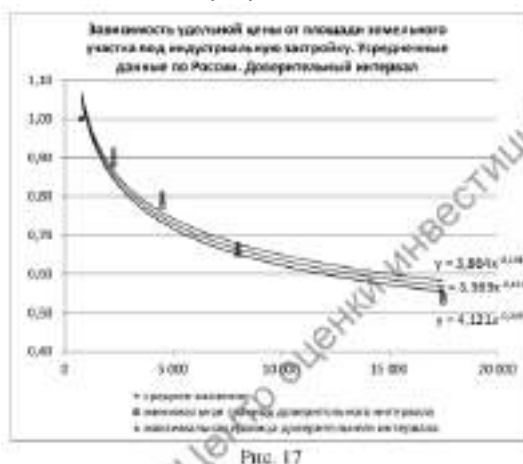


Рис. 17

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.103.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков под индустриальную застройку.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков под индустриальную застройку.

Вышеуказанные исследования представлены на сайте statrielt.ru (табл.26).

Таблица 26.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,14	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,22	1,14
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnikh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Рельеф объекта

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

Форма объекта

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

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

В рамках настоящей оценки, данные факторы не учитывались, так как их значения одинаковы для всех объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов.

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.

Проанализировав открытые источники данных, Оценщик пришел к выводу об отсутствии обзоров для сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, поэтому данный обзор не приводится в рамках данной работы.

Исходя из проведенного Оценщиком анализа, стоимость участков имеет обратную зависимость от расстояния до МКАД и площади: чем дальше объект от МКАДа и чем больше его площадь, тем ниже его удельная стоимость.

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 «для размещения объектов коммунального хозяйства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся к понятию «для размещения объектов коммунального хозяйства».

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, оцениваемый земельный участок имеет категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для размещения объектов коммунального хозяйства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для размещения объектов коммунального хозяйства», 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 размещения объектов коммунального хозяйства», то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках размещения объектов коммунального хозяйства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 27.

Таблица 27.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с понятием «для размещения объектов коммунального хозяйства» (земли промышленного назначения)	Деятельность, не связанная с понятием «для размещения объектов коммунального хозяйства» (земли промышленного назначения)
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.

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. 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 простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 28.

Таблица 28.

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)	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, что подтверждается Договорами аренды, копии которых имеются у Оценщика. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочных Договоров аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости оцениваемых земельных участков, используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным 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)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где: PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода; r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где: CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода; TV - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где: PV - рыночная стоимость объекта; I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. 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.

Наличие долгосрочного договора аренды земельного участка позволяет рассматривать только один вариант использования этого земельного участка – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объекта (земельного участка) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

В связи с тем, что период действия Договора аренды истек 16.09.2015 г. то данный Договор аренды был возобновлен на тех же условиях и на неопределенный срок, что подтверждается Уведомлением о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок (Исх. ООО «Холмы-2» № б/н от 17 сентября 2015 г.), условия которого Арендодатель согласовал.

Ввиду того, что срок аренды Договора возобновлен на неопределенный срок, срок аренды оценщиком был определен на основании ст. 610 Гражданского кодекса РФ:

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.
2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а **при аренде недвижимого имущества за три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящем отчете срок аренды оцениваемого земельного участка определен в размере 3 месяца, так как это гарантированный срок аренды, в течении которого Арендатор может

пользоваться арендуемым объектом недвижимости.

Анализ способности объекта оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемого участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется договором долгосрочной аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величиной и временной структурой доходов от использования земельного участка;
- величиной и временной структурой операционных расходов, необходимых для получения доходов от использования земельного участка.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка, а именно:

- для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:15:040405:500 – 5 850 руб. в месяц, НДС на облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ (п. 2.1. Договора № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 г.).

В настоящем Отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха», (в ред. от 23.09.2015 №04/09)), размер земельного налога для оцениваемого земельного участка составляет 1,5% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

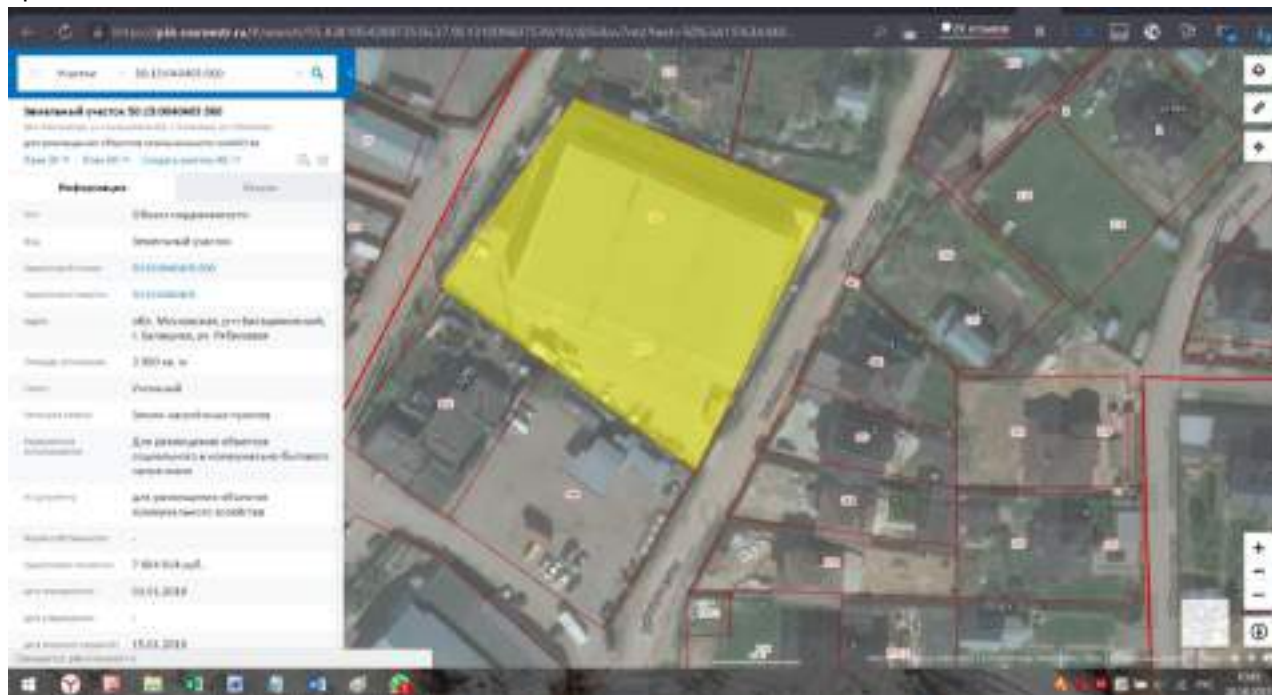
Таким образом, размер ежемесячного земельного налога будет определяться на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{1,5\% * C_{\text{кад.}}}{12 * 100\%},$$

где:

1,5 - ставка годового земельного налога, %;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>) и приведена ниже;



Соответственно, размер ежемесячных чистых операционных расходов для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит:

$$5\,850 - 0,015 * 7\,804\,914 / 12 = -3\,906 \text{ руб./мес.}$$

Анализ способности объектов приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельные участки как специфический вид актива,

сохранят способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия договоров аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен в Приложении 1.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед.}}$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед.}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее

краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций за последние 12 месяцев (период с 22.10.2020 г. по 19.10.2021 г.), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	5,31
0,5	6	5,38
0,75	9	5,45
1	12	5,53
2	24	5,83
3	36	6,08
5	60	6,45
7	84	6,69
10	120	6,94
15	180	7,16

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
20	240	7,29
30	360	7,42

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчеты Оценщика.

Для оцениваемого земельного участка принимается срок аренды 3 мес. (0,25 года), чему соответствует безрисковая ставка в размере 5,31% (см. табл. 29).

Значение полученной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Значение годовой инфляции в России определено на основе данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития России, за период с 2016 г. по 2020 г. (за последние 5 лет).

Данные о годовой инфляции в России за период с 2016 г. по 2020 г. представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Данные о годовой инфляции в России за период с 2012 г. по 2019 г.

Год	Значение инфляции, %
2020	4,90
2019	3,05
2018	4,27
2017	2,52
2016	5,38
Среднее значение выборки	4,024

Источник: 1. Министерство экономического развития России. 2. Расчеты Оценщика.

В качестве итогового значения годовой инфляции в России для расчетов, использовалось среднее значение выборки за период с 2016 г. по 2020 г.

Соответственно, итоговое значение безрисковой ставки для оцениваемого земельного участка составит:

$$R_f = (1 + 5,31 / 100) / (1 + 4,024 / 100) - 1 = 0,01236, \text{ что соответствует } 1,236\%$$

Полученное значение безрисковой ставки принимается к расчету.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 31.

Таблица 31.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный										1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный										1
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный										1
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		10	1	0	0	0	0	0	0	0	3
Взвешенный итог		10	2	0	0	0	0	0	0	0	30
Сумма							42				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							3				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							3,000				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R * n}{12},$$

где:

Π – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции аналогичных объектов недвижимости оценивается от 2 до 9 месяцев в соответствии с данными аналитического портала statrael.ru. В расчётах использовано максимальное значение периода экспозиции в размере 9 месяцев, учитывая характеристики оцениваемого земельного участка и большое количество предложений по продаже земельных участков в районе расположения Объекта оценки.

Копия страницы Интернет приведена в Отчёте далее:

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2021 года

Источник: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (субъекты РФ 10.2021)

– типичный для рынка срок продажи земельных участков и массивов.

Иные размеры: СторПравит на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нормативная площадь	Видовая группа	Средняя стоимость за 1 кв. м, руб.	Поправки		
					А	Б	В
1	Земельный участок населенного пункта (для размещения и строительства объектов недвижимости)	2	Б	8	4	5	6
2	Земельный участок населенного пункта для сельскохозяйственных нужд, в том числе участки земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	ТБ	7	8	8	9
3	Земельный участок населенного пункта для размещения объектов недвижимости, в том числе участки земли сельскохозяйственного назначения для размещения объектов в области инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	ТГ	9	7	10	12
4	Земельный участок сельскохозяйственного назначения для размещения объектов в области инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	ТГ	14	12	15	18

Примечания:

- Срок продажи определяется по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по среднему ряду объектов в рыночных условиях Российской Федерации.
- Срок действителен в отношении объектов с применением рыночных показателей продаж (профессиональным экспертом, с регулярной оценкой объектов в продаже и с учетом выставочных возможностей СМВ).
- При дачном строительстве и объектах недвижимости, расположенных на территории с высоким уровнем транспортной инфраструктуры, обеспеченности инженерной и дорожной инфраструктурой.
- Видовая группа объектов – объекты, расположенные в границах территории с высоким уровнем транспортной инфраструктуры, обеспеченности инженерной и дорожной инфраструктурой.

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2625-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2021-goda>

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта равного 9 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$П = (1,236 \% * 9 / 12) = 0,93\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$П_{ликв.} = \left(\frac{r_{ликв.} / 100}{1 - r_{ликв.} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит:

$$П_{ликв.} = (0,93 / 100) / (1 - 0,93 / 100) * 100\% = 0,939\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют.

В отличие от безрисковых вложений, чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Менеджментом является совокупность принципов, методов, и средств управления, обеспечивающих достижение целей и решение задач рационального хозяйствования на управляемой совокупности объектов недвижимости.

Величина данной премии рассчитывается экспертно на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале (Источник информации: Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. М.А.Федотовой – М.: Кнорус, 2007):

- низкое значение – 1%;
- значение ниже среднего – 2%;
- среднее значение – 3%;
- значение выше среднего – 4%;
- высокое значение – 5%.

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта.

Управление в условиях экономического кризиса сопровождается определенными рисками. Управление подобными объектами осуществляется, как самостоятельно, так и с привлечением

консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Премия за инвестиционный менеджмент принимается равной на максимальном уровне -5%, учитывая сложившуюся на дату оценки экономическую ситуацию.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Результаты расчета ставки дисконтирования для оцениваемых земельных участков

Показатель	Значение, %
Безрисковая ставка	1,236
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	3,000
Премия за низкую ликвидность	0,939
Премия за инвестиционный менеджмент	5,000
Годовая ставка дисконтирования	10,175
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,810

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости оцениваемых земельных участков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где: CF_i - денежный поток периода прогноза; r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования); $i=1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода; TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1-(1+r)^{-T}}{r}$.

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3Y} = (A - OP) * \frac{1-(1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3Y}}{(1+r)^T},$$

где: A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.; T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.; r - ежемесячная ставка дисконтирования, %; C'_{3Y} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договоров аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где: r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше, и составляющее 0,96%; T - оставшийся срок аренды оцениваемых земельных участков. Расчет значения данного показателя представлен выше и составляет 3 месяца.

Значение стоимости оцениваемых земельных участков после окончания действия Договора аренды, будет определяться по формуле:

$$C'_{3Y} = C_{yd.} * S * D,$$

где: $C_{yd.}$ - удельная стоимость земельного участка без учета обременений, руб./кв. м;

S - площадь земельного участка, кв. м; D - значение дисконтного множителя.

Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице ниже (табл.33):

Таблица 33.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Кадастровый №	Обременения	Оставшийся срок аренды, мес.	Рыночная стоимость ЗУ, руб. без обременения договором аренды (см. приложение 1 Отчёта)	Ежемесячный операционный доход, руб.	Ежемесячный операционный расход, руб.	Ежемесячный чистых операционный доход, руб.	Ставка дисконта, % годовых	Ставка дисконта, % мес.
1	50:15:0000000:95	Аренда	3	19 929 000	5 850	9 756	-3 906	10,175	0,8100

Таблица 33 (продолжение).

№ п/п	Кадастровый №	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость земельного участка, руб. с действующим обременением	Стоимость земельного участка, руб. с действующим обременением с учётом округлений
1	50:15:0000000:95	-11 531	0,9761	19 452 697	19 441 166	19 440 000

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

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

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

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта (объектов) оценки проводилось с использованием только одного подхода - доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3 900 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый (или условный) номер: 50:15:0040405:500 (доля в праве – 1/1), входящего 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:

19 440 000 руб.

Примечание: стоимость объекта 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:

19 440 000
(Девятнадцать миллионов четыреста сорок тысяч)
рублей

Примечание: стоимость объекта 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

В.М. Булавка

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 27, 2020 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ДАТУ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ
БЕЗ УЧЕТА ОБРЕМЕНЕНИЯ ДОГОВОРом АРЕНДЫ**

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета обременений.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

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

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

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 3 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

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

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

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

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 10 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

В результате проведенного Оценщиком анализа информации, размещенной в указанных выше источниках, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа в разделе «Анализ рынка», наиболее схожие с объектом (объектами) оценки по указанным характеристикам.

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

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

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

- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 11 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{уд.}} = \frac{C}{S_{\text{об.}}},$$

где:

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

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

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат 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.

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

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия

- кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, наличие факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

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

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

Формирование модели ценообразования

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены объектов-аналогов на различия элементов сравнения объекта оценки и объектов-аналогов, а именно:

- передаваемые права;
- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- физические характеристики (в части наличия коммуникаций).

Поправка на передаваемые права.

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 под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков под индустриальную застройку, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Передаваемые имущественные права	Значение		
	Доверительный интервал		Среднее значение
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,83	0,87	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных земельных участков, находящихся в собственности	0,74	0,79	0,77

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

Оценивается право собственности, поэтому к аналогам №1-3, по которым предлагается продажа прав долгосрочной аренды, применялась корректировка в размере $(1 / 0,85 - 1) * 100\% = +18\%$.

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 скидки к ценам предложений).

Существуют следующие диапазоны скидок на торг (табл. 2):

Таблица 2.

Значения величины поправки на уторгование для земельных участков

Тип объекта недвижимости	Продажа		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
1. Земельные участки под индустриальную застройку	6,7%	17,3%	12,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	5,5%	14,8%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,5%	23,4%	16,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	6,1%	16,1%	11,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	4,4%	15,0%	9,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	8,8%	19,5%	14,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	6,2%	16,4%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, стр.214.

В расчётах Оценщик использовал максимальную скидку на торг для земельных участков под индустриальную застройку в размере -17,3%, учитывая характеристики оцениваемого земельного участка и большое количество предложений по продаже земельных участков в районе расположения Объекта оценки.

Корректировка на наличие коммуникаций.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков под индустриальную застройку.

Вышеуказанные исследования представлены на сайте statielt.ru (табл.3).

Таблица 3.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,14	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,22	1,14
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

На оцениваемом земельном участке имеется электроснабжение. К аналогам, не имеющим электроснабжения, применялась корректировка в размере +11%, а к аналогу №7, с заведенными на участок электричеством и водоснабжением (скважина), применялась корректировка в размере:

$$(1 / 1,08 - 1) * 100\% = -7,41\%.$$

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения вышеуказанных поправок представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправок

Объект-аналог	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Поправка на передаваемые права, %	Поправка на наличие коммуникаций, %	Поправка на условия рынка, %	Скорректированная удельная цена объекта-аналога, руб.
Объект 1	13	8 973	30 000 000	3 343	1,18	11,00	-17,30	3 611
Объект 2	0	25 600	260 000 000	10 156	1,18	11,00	-17,30	10 968
Объект 3	8	1 300	7 000 000	5 385	1,18	11,00	-17,30	5 815
Объект 4	17	78 500	117 750 000	1 500	1,00	11,00	-17,30	1 377
Объект 5	16	16 071	36 963 300	2 300	1,00	11,00	-17,30	2 111
Объект 6	5	14 500	96 000 000	6 621	1,00	11,00	-17,30	6 078
Объект 7	4	13 100	78 000 000	5 954	1,00	-7,41	-17,30	4 559
Объект 8	20	10 000	15 000 000	1 500	1,00	11,00	-17,30	1 377
Объект 9	27	50 000	80 000 000	1 600	1,00	11,00	-17,30	1 469
Объект 10	8	7 080	53 100 000	7 500	1,00	11,00	-17,30	6 885
Объект 11	22	1 700	5 150 000	3 029	1,00	11,00	-17,30	2 781
Объект 12	15	20 000	30 000 000	1 500	1,00	11,00	-17,30	1 377
Объект 13	39	30 000	55 000 000	1 833	1,00	11,00	-17,30	1 683
Объект 14	22	210 000	500 000 000	2 381	1,00	11,00	-17,30	2 186
Объект 15	24	38 000	114 000 000	3 000	1,00	0,00	-17,30	2 481

Источники: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

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

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

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция».

Проведенный анализ степени влияния⁶ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокая корреляционная зависимость (-0,76);
- для фактора «площадь объекта» отмечается слабая корреляционная зависимость (-0,26).

Таким образом, такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов, как:

- удаление от МКАД (характеристика местоположения),
- площадь объекта (физическая характеристика),

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

Данные для построения регрессии представлены в табл.5.

Таблица 5.

Исходные данные для построения регрессии

Объект-аналог	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Скорректированная удельная цена объекта-аналога, руб.
Объект 1	13	8 973	9,1020	3 611
Объект 2	0	25 600	10,1503	10 968
Объект 3	8	1 300	7,1701	5 815

⁶ Степень связи по таблице Чеддока

слабая	Значение коэффициента корреляции:
умеренная	от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
заметная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
высокая	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
весьма высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Объект-аналог	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Логарифм площади	Скорректированная удельная цена объекта-аналога, руб.
Объект 4	17	78 500	11,2709	1 377
Объект 5	16	16 071	9,6848	2 111
Объект 6	5	14 500	9,5819	6 078
Объект 7	4	13 100	9,4804	4 559
Объект 8	20	10 000	9,2103	1 377
Объект 9	27	50 000	10,8198	1 469
Объект 10	8	7 080	8,8650	6 885
Объект 11	22	1 700	7,4384	2 781
Объект 12	15	20 000	9,9035	1 377
Объект 13	39	30 000	10,3090	1 683
Объект 14	22	210 000	12,2549	2 186
Объект 15	24	38 000	10,5453	2 481

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Ниже представлены результаты работы пакета Анализа данных и функции «Регрессия» для указанных в табл.6 данных:

Вывод итогов							
Регрессионная статистика							
Множественный R	0,761682889						
R-квадрат	0,580160618						
Нормированный R-квадрат	0,510187272						
Стандартная ошибка	1927,524631						
Наблюдения	15						
Дисперсионный анализ							
	df	SS	MS	F	Значимость F		
Регрессия	2	61608262,84	30804131,42	8,291176184	0,006476467		
Остаток	12	44584214,45	3715351,205				
Итого	14	106193477,3					
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%
У-пересечения	7924,27732	3843,61739	2,06197	0,06159	-450,24555	16298,80020	-450,24555
Удаление от МКАД, км	-200,35029	53,12853	-3,77098	0,00267	-316,10659	-84,59100	-316,10659
Логарифм площади	-109,90455	410,87813	-0,26749	0,79384	-1005,13110	785,32199	-1005,13110

Таким образом, удельная стоимость оцениваемого земельного участка может быть определена по формуле:

$$\text{Суд.} = 7\,924,27732 - 200,35029 * R - 109,90455 * \ln(S),$$

где

Суд. – удельная стоимость земельного участка;

R – расстояние от МКАД, км.;

S – площадь, кв.м.

Подставляя значения параметров оцениваемого земельного участка в вышеприведенную формулу, находим:

$$\text{Суд.} = 7\,924,27732 - 200,35029 * 7 - 109,90455 * \ln(3\,900) = 5\,613 \text{ руб./кв.м.}$$

Также необходимо учесть наличие следующих обременений у оцениваемого участка:

- весь участок - доступ представителей ООО "Вавилон" к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта общих стен;

100 кв.м - охранный зона воздушной линии электропередач-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнергo";

500 кв.м - охранный зона воздушной линии электропередач-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнергo";

1490 кв.м - зона регулирования застройки памятника истории и культуры.

Данные обременения могут быть учтены как факторы, ограничивающие использование участка. Ниже приведен диапазон коэффициента, отражающего снижение стоимости участков при ограничении возможности их использования:

9.

More powerful **CyberPoint** has more powerful, virtualized blade-level control, so it can respond

[†] - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять свои коэффициенты.

Как правило, при начальном формировании рельефа пологий выветрившийся изначальный массив базальтов покрывается и сохраняется гравийный или песчаный покров. При подготовке проекта мелиорации территории полевые исследования и геопроектирование выполняются в основном поперечными профилями, образующими отдельные земельные участки. По возможности, для участка правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной, выделяется равный по площади (с учетом до 30% для обрабатываемых (3-10 га), сельскохозяйственных (10-20 га), горный (20-50 га) или горнолесный (50-100 га) земель) участок, который является основой для формирования территории. При этом, для участка неправильной формы или с уклоном, что обуславливает высокую стоимость, такой участок для формирования по мелиорации и, следовательно, высокой стоимости.

Учитывая незначительность ограничений, был использован коэффициент, соответствующий минимальному снижению стоимости участка из-за ограничений по его использованию, т.е. 0,91.

Тогда итоговая удельная стоимость участка составит $5\,613 \cdot 0,91 = 5\,110$ руб./кв.м. с учётом округлений, а стоимость оцениваемого земельного участка $5\,110 \cdot 3\,900 = \mathbf{19\,929\,000\,руб.}$

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ СТРАНИЦ ИНТЕРНЕТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ
В ХОДЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/261346384/>

Коммерческая земля, 8 973 сот.
 Московская область Балашиха, мкр. Индустриальный (Калашин) С/зона
 Индустриальный пр. Промышленный район
 м. Новомосковское шоссе, 33 км от МКАД

30 000 000 Р
 3 344 Р/сот

Гарантии:
 - Проверен
 - Документы готовы к оформлению
 - Условно-покупательный кредит
 - На деньги с 2778 руб.
 - Есть 37 объектов

+7 981 333-97-07

СМС-оповещения и консультации
 для владельцев объектов
 в мобильном приложении ЦИАН

Получить эту и другую информацию об объектах из ЦИАН. Если вы не можете позвонить.

8973,0 сот. Участок поселений
 Промышленный район

Условия сделки:
 Цена: 30 000 000 Р
 С/зона: 344 Р/сот
 Тип сделки: Покупка
 Тип: С/зона

Условия сделки:
 Цена: 30 000 000 Р
 С/зона: 344 Р/сот
 Тип сделки: Покупка
 Тип: С/зона

Технические характеристики:
 Земельный участок: 8 973 сот. по границе участка
 Тип: По

Дополнительная информация:
 Земельный участок: 8 973 сот. по границе участка
 Тип: По

Гарантии:
 - Проверен
 - Документы готовы к оформлению
 - Условно-покупательный кредит
 - На деньги с 2778 руб.
 - Есть 37 объектов

+7 981 333-97-07

СМС-оповещения и консультации
 для владельцев объектов
 в мобильном приложении ЦИАН

Получить эту и другую информацию об объектах из ЦИАН. Если вы не можете позвонить.

Дополнительная информация:
 Земельный участок: 8 973 сот. по границе участка
 Тип: По

Примечание: по данным автора объявления (тел.981-333-97-07), в описании допущена опечатка: площадь участка 8 973 кв.м.

[illegible]

[illegible]

4. https://www.geodevelopment.ru/catalog/Novyy_Milet_151468/

Новый Милет . Земля промназначения - 7.85 Га

150 000 р.
за сотку

117 750 000 р.
стоимость объекта

Земельный кадастровый номер:

Область:	Новосиби́рская
Район:	Байконурский
ОГН (ОАД):	07 км
Площадь:	7,85 Га
ОГ:	01468

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Карта Спутник

Посмотреть участок на Google Maps

Основные сведения об участке

Описание:	Земельный кадастровый номер:
Подлежит ли государственной регистрации:	Предназначение использования:
Целевое использование:	Промышленно-складской объект:
Назначение участка:	Новосиби́рская
Область:	Новосиби́рская
Район:	Байконурский
Удаленность от МКАД, км:	07 км
Площадь:	7,85 Га
Местоположение:	07 км
Правовой статус:	Собственность:
Характеристики:	Примечания к объекту:

Описание

Земельный участок общей площадью 7,85 га состоит из пяти смежных участков. Местонахождение удаленно 07 км от МКАД по Новосибирскому шоссе, отсюда Новый Милет.

Участок правильной формы и имеет ровный рельеф. Все коммуникации по границе участка. Участок расположен в 700 метрах от будущей скоростной трассы Москва-Новосиб.

Возможно выкуп участка по отдельности.

Стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджера компании.

5. <https://balashikha.cian.ru/sale/commercial/255236589/>

Коммерческая земля, 160,71 сот.
Московская область, Балашиха городской округ, Поселок деревня Носовцы
в Носовинское шоссе, 35 км от МКАД

36 963 300 ₽
330 000 ₽/сот.

ID 70492336
Есть 1 объект

+7 495 665-27-00
Позвоните, чтобы узнать подробности и задать вопросы по объекту. Информация не является офертой.

160,71 сот. Участок поселений
Площадь: 3 300 кв.м

36 963 300 ₽
330 000 ₽/сот.

ID 70492336
Есть 1 объект

+7 495 665-27-00
Позвоните, чтобы узнать подробности и задать вопросы по объекту. Информация не является офертой.

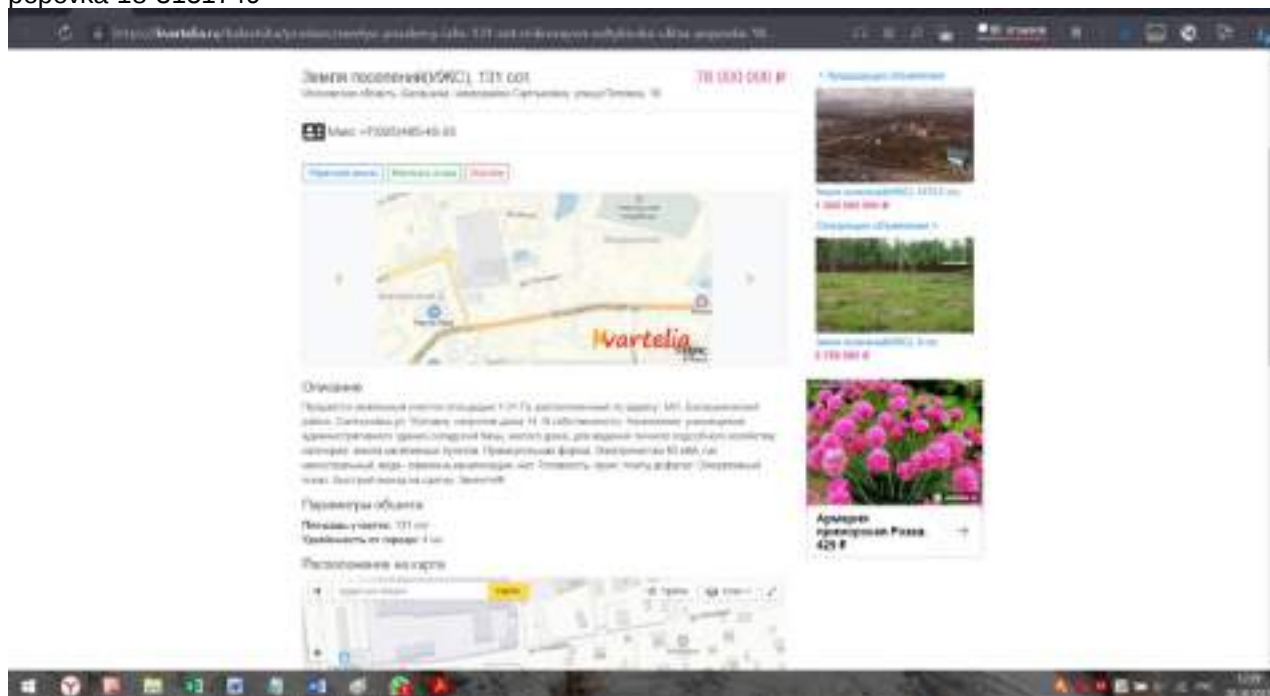
Участок земли

Цена	36 963 300 ₽	Наличие	УОИ
Площадь	3 300 кв.м	Тип участка	С/дворовый типовой

+7 495 665-27-00
Позвоните, чтобы узнать подробности и задать вопросы по объекту.

Технические характеристики

Электричество Есть по границе участка

6. https://balashiha.gde.ru/c/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_1_45_ga_43216552.html7. <https://kvartelia.ru/balashiha/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-131-sot-mikrorayon-saltykovka-ulitsa-popovka-18-3151749>

8. <https://vsn.ru/gorodskoy-okrug-schyolkovo/sale-land-lot/32412651-100-0-sot-15000000-rub>

The screenshot displays a web browser window with a real estate portal. The top section features a header with the text "Продажа земли 100.0 сот городской округ Щелковский" (Land for sale 100.0 сот city district Shchelkovsky). Below this, there are four car listings with images and prices: 1 480 000 P, 1 262 900 P, 1 190 000 P, and 1 556 800 P. The main content area shows a large image of a land plot at night with the text "ДЕТАЛИ ИНВЕСТИЦИОННОСТИ" (Details of investment). To the right of the image, the price is listed as "15 000 000 P". Below the image, there is a section titled "Описание:" (Description:) and "Купить этот участок в ипотеку" (Buy this plot on mortgage). The bottom section contains a table with financial data and a button "Рассчитать ипотеку" (Calculate mortgage).

Продажа земли 100.0 сот городской округ Щелковский

1 480 000 P

1 262 900 P

1 190 000 P

1 556 800 P

15 000 000 P

Описание:

Продаются участки 100 сотки в деревне Александровское, со всеми коммуникациями, включая водопровод, канализацию, для строительства жилого дома. Вокруг участка 2 участка. Соседи в основном в садовом товариществе.

Купить этот участок в ипотеку

для пользователей сайта

Стоимость недвижимости: 15 000 000 P

Первоначальный взнос: 3 200 000 P

Средняя ставка: 25

Процент ставки: 1.28 %

от 53 356 P

Ипотечные программы:

Вид ипотечной программы	Возраст заемщика	Возраст супруга	Возраст супруга	Возраст заемщика	Срок для оформления	Платежные документы
РОССИЙСКИЙ ИПОТЕЧНЫЙ	18-75 лет	18-75 лет	18-75 лет	18-75 лет	до 1.00 года	Паспорт

Объявления на карте

[illegible]



№ 53/100-000/01

Об участке

Площадь: 39 сот

Разрешение на строительство: 01.04.2014

Расположение

Мещовский район, Вязовское С/поселение, 30

Длина участка: 9 м

[Посмотреть карту](#)

Описание

Предлагаю участок с нормой застройки:

- Благоустроен земельный участок
- Площадь застройки: 1,5 гектара
- Формы собственности: частная
- Местонахождение: Мещовский район
- Площадь участка: 39 сот
- Разрешение на строительство: 01.04.2014
- Для размещения объектов недвижимости

Получить уведомление

Уведомление о продаже

Адрес: Мещовский район, Вязовское С/поселение, 30

Адрес: Мещовский район, Вязовское С/поселение, 30

Получить уведомление

Уведомление о продаже

№ 53/100-000/01

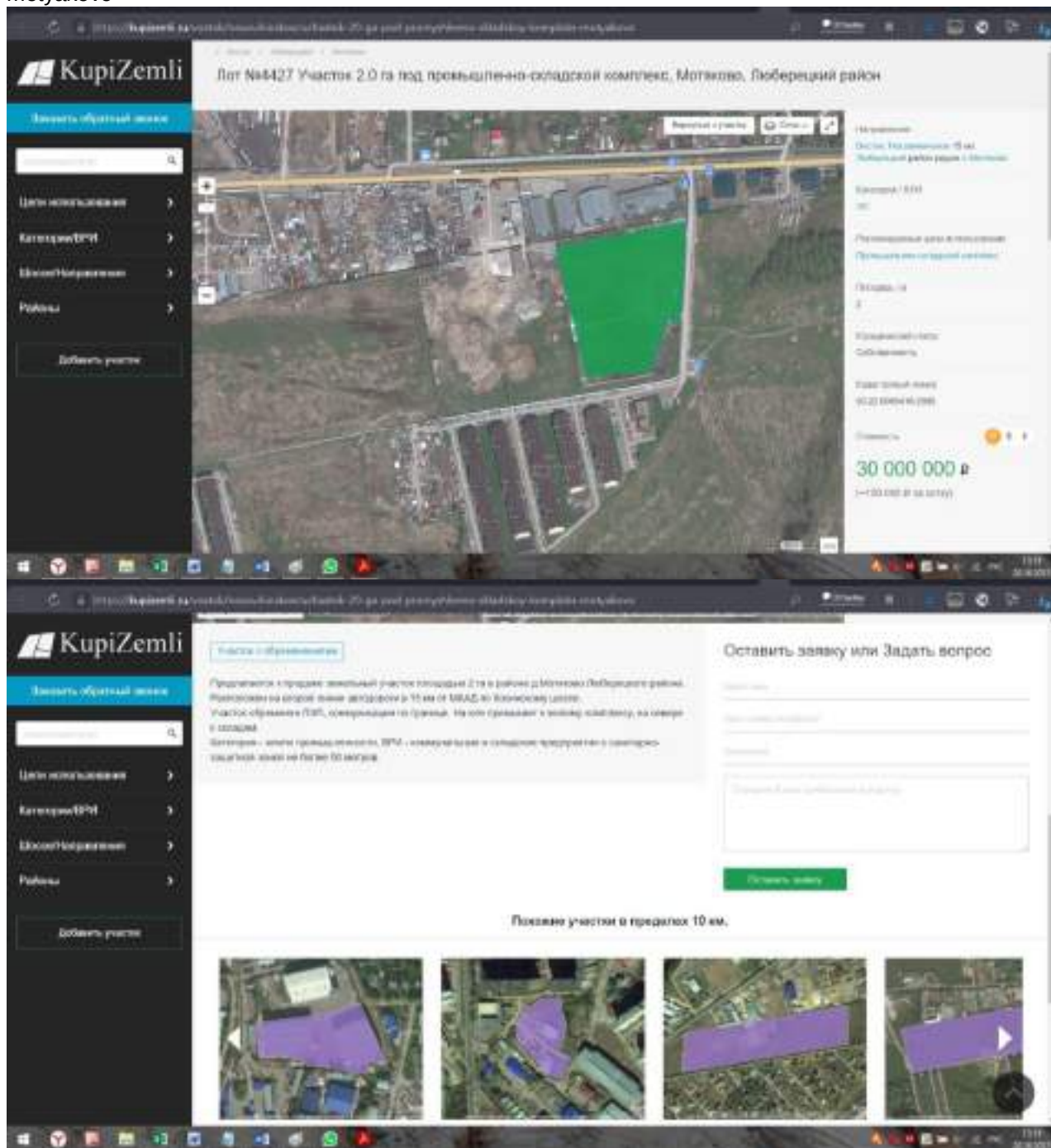
№ 53/100-000/01

Получить уведомление

Уведомление о продаже

[illegible]

12. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-20-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-motyakovo>



13. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-30-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-staraya-kupavna>

The screenshot displays the KupiZemli website interface. The top navigation bar includes the site logo and a search bar. The main content area features a large satellite map of the Staraya Kupavna area, with a specific land plot highlighted in green. To the right of the map, a sidebar provides detailed information about the plot, including its location, area, and price. Below the map, there is a section titled "Оставить заявку или Задать вопрос" (Leave a request or Ask a question) with a form for user input. At the bottom, a row of four smaller satellite images shows different views of the plot.

КупиЗемли

Лот №4854 Участок 3.0 га под промышленно-складской комплекс, Старая Купавна, Ногинский район

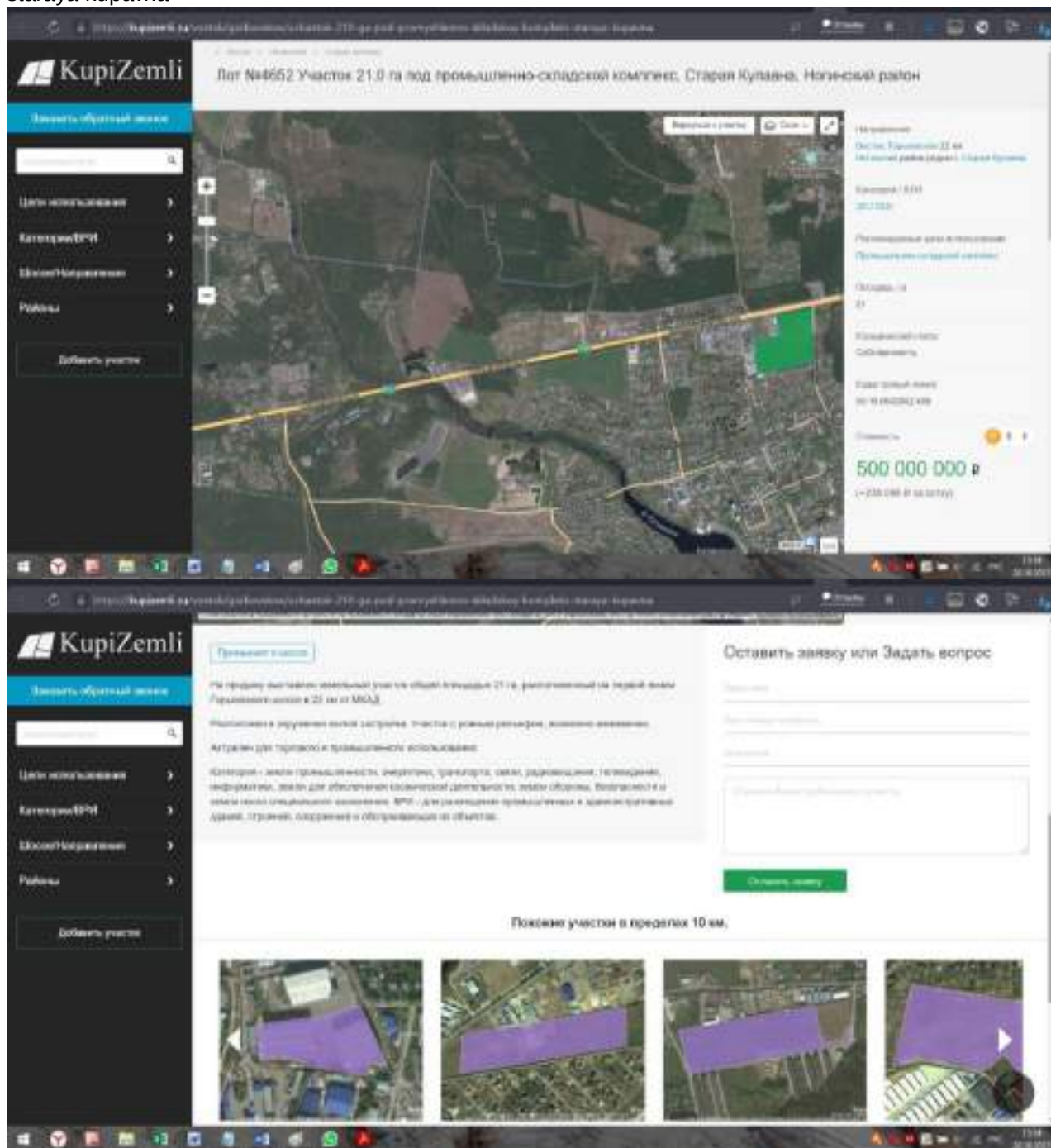
Вашему вниманию предлагается участок площадью 3,0 га. Расположен в г. Старая Купавна в 20 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Планируемый складской комплекс будет состоять из одноэтажных зданий общей площадью 12 000 кв. м. Так же на территории планируется возвести склады на 20 машин.

Возможны: аренда складских помещений, аренда помещений для размещения складского оборудования и складского оборудования, строительство, реконструкция промышленных объектов (расширение существующих).

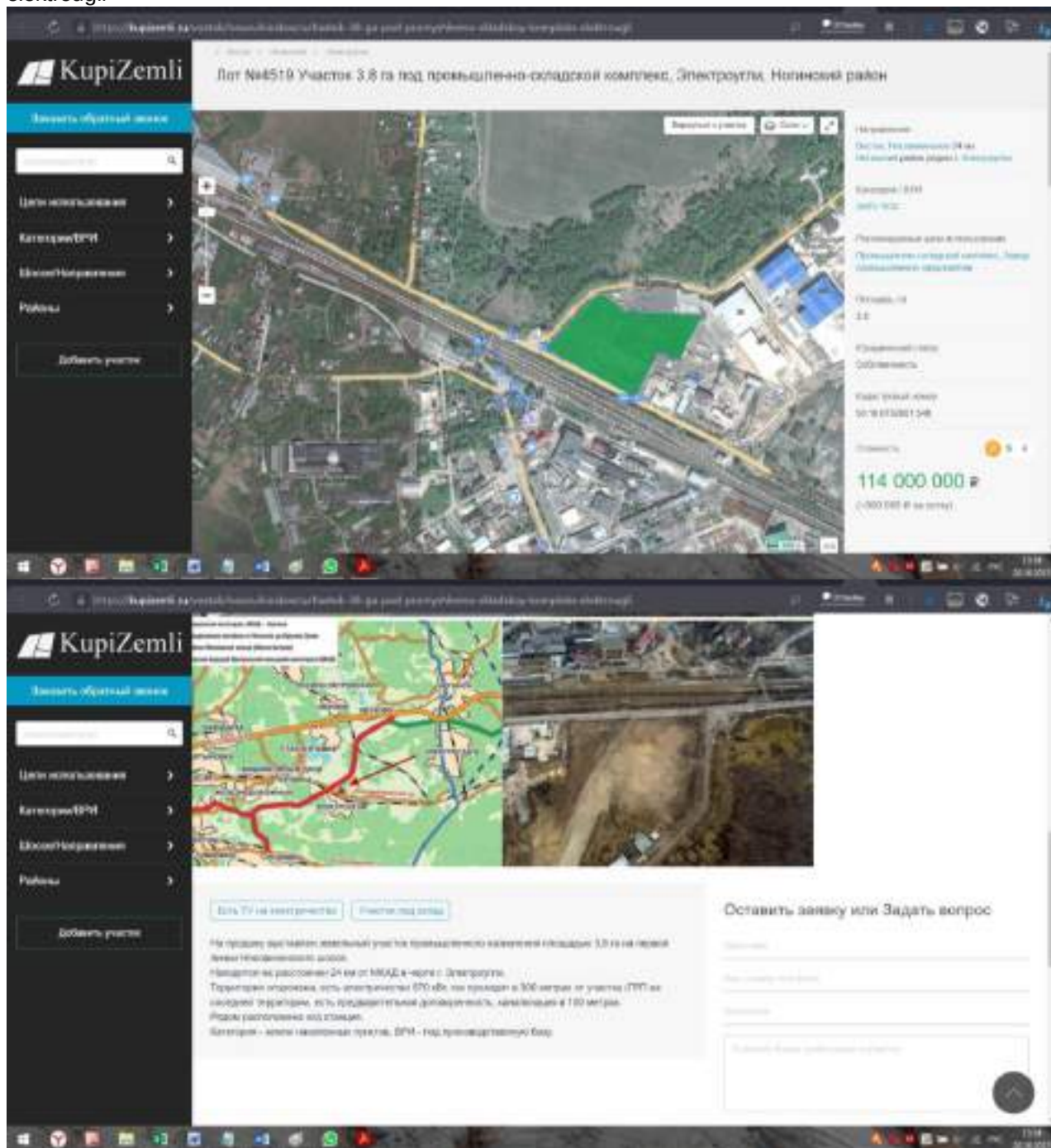
Оставить заявку или Задать вопрос

Посмотрите участки в пределах 10 км.

14. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-210-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-staraya-kupavna>



15. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-38-ga-pod-promyshlennno-skladskoy-kompleks-elektrougli>



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0040405	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.12.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Иной номер: -	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая	
Площадь:		3900 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		7804914	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:15:0040405:742, 50:15:0040405:743, 50:15:0040405:746	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	
Категория земель:		Земли населённых пунктов	
Виды разрешенного использования:		для размещения объектов коммунального хозяйства	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения».		
Получатель выписки:		Манджиева Мария Александровна		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресторан Эксперт Менеджмент"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Долевая собственность, № 50-50-15/077.2014-339 от 31.07.2014		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.1.1. вид:		Аренда, весь объект		
дата государственной регистрации:		24.10.2012		
номер государственной регистрации:		50-50-15/100/2012-237		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.10.2012 по 17.09.2015		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Холмы-2", ИНН: 5044046185		
основание государственной регистрации:		Договор аренды земельного участка от 17.09.2012 №5, дата регистрации 24.10.2012, №50-50-15/100/2012-237		
3. вид:		Прочие ограничения (обременения). Вещь - Доступ представителей ООО "Нашаши" и благотворительному фонду для его обслуживания и ремонта объектов отов; 100 км- Охранная зона воздушной линии электропередачи-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго"; 500 км- Охранная зона воздушной линии электропередачи-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго"; 1430 км-Зона регулирования застройки памятника истории и культуры		
3.1.2. дата государственной регистрации:		02.02.2011		
номер государственной регистрации:		50-50-15/071/2010-433		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Администрация Городского округа Балашиха Московской области, ИНН: 5001106785		
основание государственной регистрации:		Восстановление Администрации городского округа Балашиха от 19.05.2010 №293-5-ПА		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН

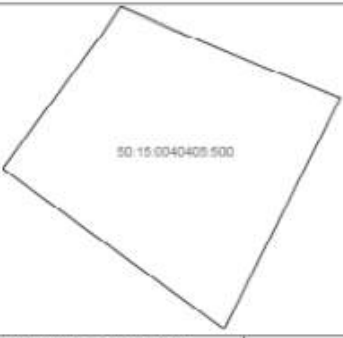
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок	
(лист объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
27.10.2020 № 99/2020/356784471	
Кадастровый номер: 50:15:0040405:500	
3.1.3.	вид: Доверительное управление, Московская область, г.Балашиха, ул.Рябиновая, кад.№ 50:15:0040405:500, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3900 кв. м дата государственной регистрации: 31.07.2014 номер государственной регистрации: 50-50-15/077/2014-339 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 31.07.2014 по 30.11.2025 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271
4.	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

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

Раздел 3

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

Земельный участок	
(лист объекта недвижимости)	
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
27.10.2020 № 99/2020/356784471	
Кадастровый номер: 50:15:0040405:500	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

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

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	945	946	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	945	955	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	946	947	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	947	948	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	948	949	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	949	950	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	950	951	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	951	952	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	952	953	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	953	954	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	954	955	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020	№ 99/2020/356784471		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
3	477927.91	2216738.26	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
5	477917.15	2216764.15	данные отсутствуют	0.3
6	477908.23	2216786.15	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок			
(инд. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов: _____
27.10.2020	№ 99/2020/356784471		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0040405:500/1
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

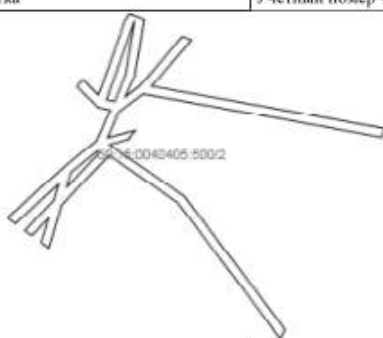
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0040405:500/2
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

Раздел 4

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

Земельный участок			
(лист объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0040405:500/3
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

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

Раздел 4

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:15:0040405:500/4
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
27.10.2020	№ 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	

Учетный номер части	Площадь (м²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	100	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, ОАО "Мосэнерго", Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015
2	500	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, ОАО "Мосэнерго", Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015
3	1490	Иные ограничения (обременения) прав, Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015
4	1679	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.41, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

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

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

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

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия
			М.П.	

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)				
Лист № ____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : ____		Всего разделов: ____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 3				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:			50:15:0040405:500	
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(003 Объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(003 Объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471			
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

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

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 4				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
1	477931.59	2216729.41	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
2	477931.17	2216730.42	данные отсутствуют	0.3
4	477926.29	2216742.16	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
7	477847.89	2216756.09	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
8	477848.08	2216755.8	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
9	477872.23	2216722.75	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
10	477889.37	2216699.31	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
11	477889.77	2216698.76	данные отсутствуют	0.3
12	477905.04	2216732.04	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(из объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____	Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
13	477905.01	2216734.15	данные отсутствуют	0.3
14	477875.13	2216769.66	данные отсутствуют	0.3
15	477873.23	2216768.72	данные отсутствуют	0.3
16	477903	2216733.35	данные отсутствуют	0.3
17	477903.27	2216730.63	данные отсутствуют	0.3
18	477930.29	2216732.54	данные отсутствуют	0.3
19	477918.22	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
20	477913.58	2216728.43	данные отсутствуют	0.3
21	477915.98	2216731.52	данные отсутствуют	0.3
22	477926.81	2216740.91	данные отсутствуют	0.3
23	477926	2216742.86	данные отсутствуют	0.3
24	477915.93	2216734.12	данные отсутствуют	0.3
25	477915.55	2216736.3	данные отсутствуют	0.3
26	477911.31	2216759.7	данные отсутствуют	0.3
27	477906.58	2216785.33	данные отсутствуют	0.3
28	477904.71	2216784.4	данные отсутствуют	0.3
29	477909.34	2216759.34	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
30	477913.57	2216735.94	данные отсутствуют	0.3
31	477914.21	2216732.33	данные отсутствуют	0.3
32	477910.28	2216726.98	данные отсутствуют	0.3
33	477904.61	2216724.49	данные отсутствуют	0.3
34	477906.19	2216730.61	данные отсутствуют	0.3
35	477904.42	2216729.2	данные отсутствуют	0.3
36	477904.32	2216729.32	данные отсутствуют	0.3
37	477903.06	2216724.93	данные отсутствуют	0.3
38	477891.75	2216741.28	данные отсутствуют	0.3
39	477865.3	2216761.19	данные отсутствуют	0.3
40	477862.33	2216763.28	данные отсутствуют	0.3
41	477860.31	2216762.28	данные отсутствуют	0.3
42	477864.12	2216759.57	данные отсутствуют	0.3
43	477890.29	2216739.88	данные отсутствуют	0.3
44	477900.71	2216724.91	данные отсутствуют	0.3
45	477889.81	2216714.46	данные отсутствуют	0.3
46	477880.31	2216711.7	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(инд. объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____				
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
47	477881.5	2216710.07	данные отсутствуют	0.3
48	477886.85	2216711.63	данные отсутствуют	0.3
49	477883.04	2216707.97	данные отсутствуют	0.3
50	477884.17	2216706.42	данные отсутствуют	0.3
51	477890.79	2216712.76	данные отсутствуют	0.3
52	477894.35	2216713.78	данные отсутствуют	0.3
53	477885.7	2216704.33	данные отсутствуют	0.3
54	477886.96	2216702.61	данные отсутствуют	0.3
55	477898.23	2216715.05	данные отсутствуют	0.3
56	477903.88	2216722.09	данные отсутствуют	0.3
57	477910.71	2216725.09	данные отсутствуют	0.3
58	477911.26	2216722.51	данные отсутствуют	0.3
59	477915.84	2216717.87	данные отсутствуют	0.3
60	477917.48	2216719.07	данные отсутствуют	0.3
61	477914.05	2216722.52	данные отсутствуют	0.3
62	477930.13	2216728.35	данные отсутствуют	0.3
63	477930.16	2216730.48	данные отсутствуют	0.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(лист объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
64	477912.98	2216724.26	данные отсутствуют	0.3
65	477912.58	2216726.1	данные отсутствуют	0.3
66	477918.56	2216728.52	данные отсутствуют	0.3
67	477901.61	2216722.31	данные отсутствуют	0.3
68	477896.96	2216716.5	данные отсутствуют	0.3
69	477893.73	2216715.59	данные отсутствуют	0.3
70	477901.09	2216722.64	данные отсутствуют	0.3
71	477885.99	2216775.07	данные отсутствуют	0.3
72	477866.68	2216730.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
73	477856.38	2216753.94	данные отсутствуют	0.1
74	477850.6	2216752.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
75	477873.19	2216768.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
76	477892.78	2216723.79	данные отсутствуют	0.1
77	477895.97	2216714.98	данные отсутствуют	0.1
78	477903.04	2216720.16	данные отсутствуют	0.1
79	477919.03	2216731.53	данные отсутствуют	0.1
80	477921.33	2216732.76	данные отсутствуют	0.1
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(лист объекта недвижимости)				
Лист № _____ Раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2 : _____		Всего разделов: _____
27.10.2020 № 99/2020/356784471				
Кадастровый номер:		50:15:0040405:500		
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
81	477923.88	2216733.34	данные отсутствуют	0.1
82	477926.49	2216733.25	данные отсутствуют	0.1
83	477928.98	2216732.48	данные отсутствуют	0.1
84	477930.79	2216731.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
 Кадастровый паспорт земельного участка

КПД
 "20" января 2014 г. 50:15/009/005-5/001

1	Кадастровый номер: 50:15/009/005-5/001	2	Лист №1	3	Всего листов: 3
4	План земельного участка: 50:15/009/005-5/001				
5	Общая информация				
6	Предельный срок: —				
7	—				
8	Местоположение: Московская область, городской округ Истринский, д. Истринское, уч. 50:15/009/005-5/001				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для размещения объектов капитального строительства				
11	Площадь: 2000 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 20 000 000				
13	Сведения о правах				
13.1	Право собственности	Над право	Сособственность	Документы	
13.2	Земельный участок		Собственность	—	
14	Обременения: —				
15	Сведения о прочих объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации права на земельный участок				
16.1	План земельного участка: —				
16.2	План участка, приобретенного в результате выкупа: —				
16.3	План участка, полученного в дар: —				
16.4	Характеристики государственного кадастра недвижимости (показатели качества и количества объектов)				

Н.А. Истринская, кадастровый специалист
 (подпись, печать)

А.Н. Истринский
 (подпись, печать)

Кадастровый паспорт земельного участка
 "20" января 2014 г. 50:15/009/005-5/001

КПД.2

1	Кадастровый номер: 50:15/009/005-5/001	2	Лист №2	3	Всего листов: 3
4	План земельного участка				
5					
6	Масштаб: 1:100				

Н.А. Истринская, кадастровый специалист
 (подпись, печать)

А.Н. Истринский
 (подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КН.3

"21" января 2014 г. № 50:14/001-001/18

Кадастровый номер: 50:14/001-001-001/18				2	Лист №1	3	Всего листов: 3
Сведения о земельном участке и обременениях							
Номер инв.	Участок земли	Площадь (м²)	Характеристика участка		Листы, в которых установлены обременения		
1	2	3	4		5		
1	1	100	Ограничение на отчуждение земель населенных пунктов - Временное возмещение земель населенных пунктов		ООО "Масштаб"		
2	2	100	Ограничение на отчуждение земель населенных пунктов - Временное возмещение земель населенных пунктов		ООО "Масштаб"		
3	3	1000	Ограничение на отчуждение земель населенных пунктов - Временное возмещение земель населенных пунктов		—		
4	—	1000	Аренда		Общество с ограниченной ответственностью "Масштаб"		
5	—	1000	Право собственности (обременения)		Государственный кадастр		
6	—	1000	Доступ представителей ООО "Масштаб" к земельному участку для размещения и развития объектов		—		

И.О. Лопышев, Исполнительный директор
(подпись, печать)



А.Н. Бок
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КН.4

"21" января 2014 г. № 50:14/001-001-001/18

1	Кадастровый номер: 50:14/001-001-001/18			2	Лист №1	3	Всего листов: 3
План участка, (схема) земельного участка				5-й лист кадастра: 50:14/001-001-001/18			
							
A. (Масштаб) 1:100							

И.О. Лопышев, Исполнительный директор
(подпись, печать)

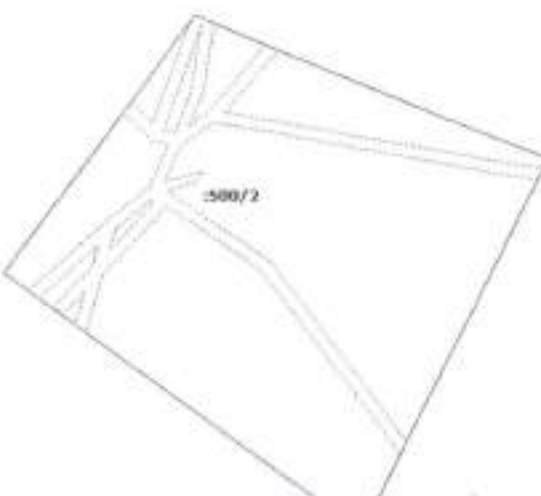


А.Н. Бок
(подпись, печать)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№28 января 2014 г. № МЭ-15/05-05718

К114

1	Кадастровый номер: 50:15/05-0401-008	2	Лист №1	3	Всего листов: 5
Наименование (наименование) части земельного участка		Участок кадастровый: 50:15/05-040105/0007			



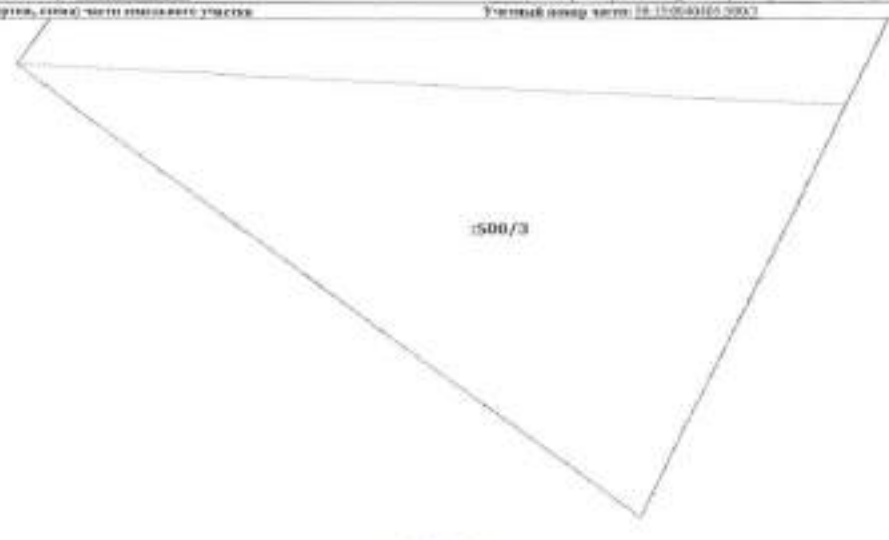
4

5 Масштаб 1:100

Н.А. Печникова, Кадастровый инженер
(подпись, печать)А.Н. Бас
(подпись, печать)КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
№28 января 2014 г. № МЭ-15/05-05718

К114

1	Кадастровый номер: 50:15/05-0401-008	2	Лист №4	3	Всего листов: 5
Наименование (наименование) части земельного участка		Участок кадастровый: 50:15/05-040105/0007			



4

5 Масштаб 1:100

Н.А. Печникова, Кадастровый инженер
(подпись, печать)А.Н. Бас
(подпись, печать)

[illegible]

Общество с ограниченной ответственностью «Холдинг-24» (зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц от 04.04.2006 № 50101810100000000716, ИНН 504046183, КПП 5040401001), именуемое в дальнейшем «Общество», заключило договор с другой стороной, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о предоставлении услуг:

A. THOMPSON, BOSTON, MA

1.1. Агентство несет за эту деятельность ответственность, и Агентство гарантирует соответствующий качественный уровень.

земельный участок общей площадью 3000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального хозяйства, кадастровый номер 50:15:0414045:590, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, д. Ребриково, принадлежат Арсентьеву на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.09.2010, № 33, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» февраля 2011 года сделан запись регистрации № 50:50:15/071/2010-432, что подтверждает Свидетельство о государственной регистрации прав, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «02» февраля 2011 года серия 50-АБ № 2010/4, далее именуемое «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 7 (семь) лет.

1.3. Фактически Арбитражный суд подтверждает, что Объект никому не продан, не куплен, не обременен, не находится под арестом, в залог, не является предметом спора, предметом взыскания и исполнения, действующим законодательством РФ не запрещается его продажа или иной реализации, предметом залога не является.

1.4. Объект передается Арендатору по акту приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

44

1.5. Объект предоставляется в аренду для строительства коммунально-бытового здания.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер естественной аргентинской иллы составляет 5850 (Пять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором для себя и для, до 15 числа следующего месяца следующего за отчетным периодом.

2.5. После завершения строительства комплекса предания памятника закончено.

3. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛНОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Approximation under diagonal

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, установленным законодательством и законодательством РФ;
- ставить Объект в субаренду;
- договориться, что настоящим Арбитражем признается свое согласие на силу Арбитражом Объекта в субаренду в отношении согласия Арбитража на предмет;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Appendix of axioms

- использовать объект в соответствии с целями назначения и разрешенным способом, не выходящим пред установленных средств, в том числе не использовать объект;
- соблюдать режимы, технические и другие специальные меры, установленные на объекте в соответствии с законодательством РФ;

* соответственно приросты вылову арктической шельфы, установившейся разности 2-го и 1-го годов вылова.

• при использовании Объекта не нарушать права других законных владельцев;

* Avertissement de sécurité:

- «... без письменного согласия Арбитражного суда...»
на основании договора аренды, в том числе отказав, арендатор права в жалобе и повестки
и качестве выезда и уступили капитал хозяйственного товарищества или общества либо
его члена в правопреемственный капитал.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОПЛАТЕЛЕЛЯ

4.1. Архитектура электроснабжения

- определение количества объектов;
- получение информации о состоянии объектов.

4.2. Архивизация объектов

- передавать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- самостоятельно осуществлять Арендатора об исполнении обязательств и постоянных расходах.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение условий Договора, включая любые действия, влекущие за собой нарушение условий Договора, определяется в соответствии с законодательством РФ.

A. PACEMOTREPIHE CUDOPOR

- 6.1 Все неурегулированные Спором споры, возникающие или требующие разрешения по настоящему Договору или в связи с ним, в том числе возникающие вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд Российской Федерации.

44

3. Арендатор утратил от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день прекращения настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых повреждений и переделок Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по переданному Обществу

3. Арт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, в числе – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним за территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Адресация:
ЗАО «Аргопром Инвест-Мая»
Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;
ИНН 50/090588, КПП 50/01/001,
ОГРН 1025000314067
Банковские реквизиты:
СВЕРБАНК России ОАО, г. Москва,
п/с: 6702281033340106693,
к/с: 30101810409000000224,
БИК: 044235225

Адресатор:
ООО «Холдинг-28»
Место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001,
ОГРН 1045008863447
Банковские реквизиты:
БТБ 24 (ЗАО) г. Москва,
п/с: 40702810005000007681
к/с: 30101810100000000716,
БИК: 044525716

Директор  **Ю. В. Давыдов**

Генеральный директор  **Ю. В. Назаров**

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2»

адрес: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001

Исх. № б/н от «17» сентября 2015 года

ПОЛУЧЕНО

17 СЕН 2015

В ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Сельскохозяйственный»
119270, город Москва, Лужнецкая набережная,
дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
ИНН 7707620354, КПП 775001001,

Уведомление

о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г.
на тех же условиях на неопределенный срок

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бондарцева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, настоящим письмом подтверждает, что арендованный по Договору аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г., далее – «Договор», земельный участок общей площадью 3900 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального хозяйства, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая; ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» не возвращался и находится во владении Арендатора.

В связи с тем, что Арендатор заинтересован в сохранении аренды на тех же условиях на неопределенный срок, ООО «Холмы-2», руководствуясь п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ просит ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» с «18» сентября 2015 года считать Договор возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

С уважением,
Генеральный директор



/Е.В. Бондарцев/



Генеральный директор
Д.В. Горин



**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 для юридических лиц», утвержденных Приказом ПАО «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 им Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23, ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301018104040400000225 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. Луненко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является имуществом заинтересо- ван, связанное с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причине- ние вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стан- дартов 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, перечислен- ных в главе 4 Правил) установленный наступившим и влекущий за собой решение арбитражного суда или принявший Страховщиком факт прекращения юридической жизни, заключившего 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 оцен- ки, 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 нарушения договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой вели- чины 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 стан- дартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной дея- тельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. События, являющиеся признаками страхового, признаются страховым случаем при выполнении сле- дующих условий: • события, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на про- ведение оценки, и/или третьим лицам приобщено и исполнено договором по оценке, дей- ствие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по кото- рым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страхо- вателю в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установлен- ного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Стра- ховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчет- ный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При исплате (исполной уплате) страховой премии и установленной п. 5.3 срок настоящий До- говор считается исполненным. 5.4. Страховая защита распространяется также на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются 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 40 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 начисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о компетенции суда и восторжен Договорами страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодойрибратствам, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, возникшего с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, прислуживающую силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И. Баженовой.
8. Заключительные положения	
Приложения:	Правила страхования ответственности «электриков», утвержденных Приказом ПАО «САБ «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 04 от 11 марта 2019 г.

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



Д.И. Баженов

На основании Доверенности № 02-15/180/20-с от 01.06.2020 г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

05.07.2017 г.

№ 1582

**Булавка
Валерий Михайлович**

Включен(а) в реестр членов от 12.02.2015 г.
Реестровый номер 1582

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.02.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

001069

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»







СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R2196

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Булавка Валерий Михайлович****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма

10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)

Страховая премия

5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек).

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

(в % от страховой суммы)

0,05%

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» мая 2021 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «24» мая 2021 г.

по «23» мая 2022 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, применяемым в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Сетуньская, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  А.Н. Мочалова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «13» мая 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
124 (Сто двадцать четыре) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.