

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-178

от 30 ноября 2021 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости -
2 (Двух) самостоятельных земельных участков,
планируемых к включению 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 15 ноября 2021 г. для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126;
Дата проведения оценки:	16 ноября 2021 г. для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128
Дата составления отчета:	30 ноября 2021 г.

г. Королев МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку.....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
1.7. Основные факты и выводы.....	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	16
2.1. Общие положения.....	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	27
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	27
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	28
3.1. Общие положения.....	28
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	28
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	28
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	49
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	51
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	51
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	70
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	71
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	71
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	73
5.1. Общие положения.....	73
5.2. Общие понятия оценки.....	73
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков.....	73
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	80
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	82
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	82
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	91
6.3. Согласование результатов оценки.....	92
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	93
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	95

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

«30» ноября 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 178 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости - 2 (Двух) самостоятельных земельных участков, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Местоположение
1	27 396 +/- 58	50:21:0060403:9126	земли населенных пунктов	малозэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация
2	22 919 +/- 53	50:21:0060403:9128	земли населенных пунктов	малозэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Оценка проведена по состоянию на:

15 ноября 2021 г. для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126;

16 ноября 2021 г. для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости 2 (Двух) самостоятельных земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малозэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), планируемых к включению 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:

159 700 000

**(Сто пятьдесят девять миллионов семьсот тысяч)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:9126	27 396 +/- 58	86 400 000
2	50:21:0060403:9128	22 919 +/- 53	73 300 000

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



**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 178 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

Объекты недвижимости – 2 (Два) самостоятельные земельные участка, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее – Фонд), а именно:

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Местоположение	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	27 396 +/- 58	50:21:0060403:9126	земли населенных пунктов	малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация	не определена
2	22 919 +/- 53	50:21:0060403:9128	земли населенных пунктов	малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:9126.
- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:9128.
- копиях Решений об объединении от 08.09.2021.
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на:

15 ноября 2021 г. для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126;

16 ноября 2021 г. для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **30 ноября 2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

(Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

Учитывая вид объектов оценки, и то обстоятельство, что объекты оценки планируются к включению в состав активов 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.

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

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

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

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

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

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

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы);
 - оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;

- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и его устных пояснений, Оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях малоэтажного строительства, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы) не выявлено;
- состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем 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	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	<p>Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.</p>
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для

Сведения об оценщике

корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.

Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика

Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 200005-035-000172 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки

Дополнительное соглашение № 178 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата составления отчета

30 ноября 2021 г.

Номер отчета

РЭМ/21-178

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости – 2 (Два) самостоятельные земельные участка, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее – Фонд), а именно:

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Местоположение	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	27 396 +/- 58	50:21:0060403:9126	земли населенных пунктов	малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация	не определена
2	22 919 +/- 53	50:21:0060403:9128	земли населенных пунктов	малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:21:0060403:9126	27 396 +/- 58	не применяется	86 400 000	не применяется	86 400 000
50:21:0060403:9128	22 919 +/- 53	не применяется	73 300 000	не применяется	73 300 000
Итого:					159 700 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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 документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:9126	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:9128	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
3	Договор аренды недвижимого имущества № 1 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
4	Дополнительное соглашение № 1 от 19.05.2016 г. к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
5	Дополнительное соглашение № 2 от 12.03.2019 г. к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
6	Дополнительное соглашение № 3 от 23.01.2020 г. к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
7	Дополнительное соглашение № б/н от 24.09.2020 г. к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
8	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 29.08.2019 г. о разделе земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5487	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
9	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 28.08.2019 г. о разделе земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5500	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
10	Решение Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 08.09.2021 г. об образовании 1 (одного) самостоятельного земельного участка путем объединения 2 (двух) земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:8566 и 50:21:0060403:8567	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
11	Решение Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 08.09.2021 г. об образовании 1 (одного) самостоятельного земельного участка путем объединения 2 (двух) земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:8564 и 50:21:0060403:8565	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1 представлены в Приложении 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

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

допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются 2 (Два) самостоятельных земельных участка, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Местоположение	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	27 396 +/- 58	50:21:0060403:9126	земли населенных пунктов	малозэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация	не определена
2	22 919 +/- 53	50:21:0060403:9128	земли населенных пунктов	малозэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация	не определена

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Исходя из представленных Заказчиком документов, Оценщиком было установлено, что оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:9126 и 50:21:0060403:9128 были образованные путем объединения двух пар земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:8564, 50:21:0060403:8565 и 50:21:0060403:8566, 50:21:0060403:8567 соответственно.

В свою очередь, земельные участки с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:8564 и 50:21:0060403:8565 были образованы путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5487.

Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:8566 и 50:21:0060403:8567 были образованы путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5500.

В сводном виде этапы раздела и объединения земельных участков, в результате которых были

образованы оцениваемые земельные участки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Этапы раздела и объединения земельных участков, в результате которых были образованы оцениваемые земельные участки

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Решение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Решение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
50:21:0060403:5487	27 396	раздел	50:21:0060403:8564	175	объединение	50:21:0060403:9126	27 396 +/- 58
			50:21:0060403:8565	27 221			
50:21:0060403:5500	22 919	раздел	50:21:0060403:8566	173	объединение	50:21:0060403:9128	27 396 +/- 58
			50:21:0060403:8567	22 749			

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

Таким образом, из представленных выше данных видно, что оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:9126 и 50:21:0060403:9128 имеют то же значение площади, что и «первоначальные земельные участки с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5487 и 50:21:0060403:5500.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:21:0060403:9126	не определена
50:21:0060403:9128	не определена

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Также объекты оценки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного

Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Основные положения Договора аренды земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровые номера	50:21:0060403:9126; 50:21:0060403:9128
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков №1 от 11.05.2016 г. с Дополнительным соглашением № 1 от 19.05.2016 г.; Дополнительным соглашением № 2 от 12.03.2019 г.; Дополнительным соглашением № 3 от 23.01.2020 г.; Дополнительным соглашением № б/н от 24.09.2020 г.
Арендодатель	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»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»
Период действия Договора аренды	с 11.05.2016 г. на 11 лет
Цель аренды	Для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов жилой малоэтажной застройки, включая необходимые объекты инженерной и иной инфраструктуры, с правом осуществления раздела и/или перераспределения Объектов
Ежемесячная арендная плата	размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из объектов рассчитывается по следующей формуле: $(1,2 * N * K * k / 12) / 100$, в том числе НДС 20% где: 1,2 – ставка НДС; N – налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта; K – кадастровая стоимость Объекта; k – коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.
Выкупная цена	50:21:0060403:9126 (образован из земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:8564 и 50:21:0060403:8565, которые, в свою очередь были образованы из земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5487) – 159 385 581 руб. 50:21:0060403:9128 (образован из земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:8566 и 50:21:0060403:8567, которые, в свою очередь были образованы из земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5500) – 135 239 777 руб.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде залога, ипотеки не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у Оценщика информации о данных обременениях.

2. Учитывается обременение в виде аренды земельных участков.

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. 6.

Таблица 6.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
все объекты указанные в задании на оценку	земли населенных пунктов	малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6

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

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

- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX вв (или же более поздних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I

Центры деловой активности	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.</p>	II
Зоны автомагистралей	<p>Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоплагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.д.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, кафе и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.</p>	III
Индивидуальные жилые дома	<p>Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.</p>	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	<p>Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.</p>	V
Окраины города, промазоны	<p>Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного предприятия. На этих территориях, кроме основных производства обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе границе города.</p>	VI

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

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

Таблица 7.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Наименование объекта (объектов)	Адрес объекта
50:21:0060403:9126	Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация
50:21:0060403:9128	Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация

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

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

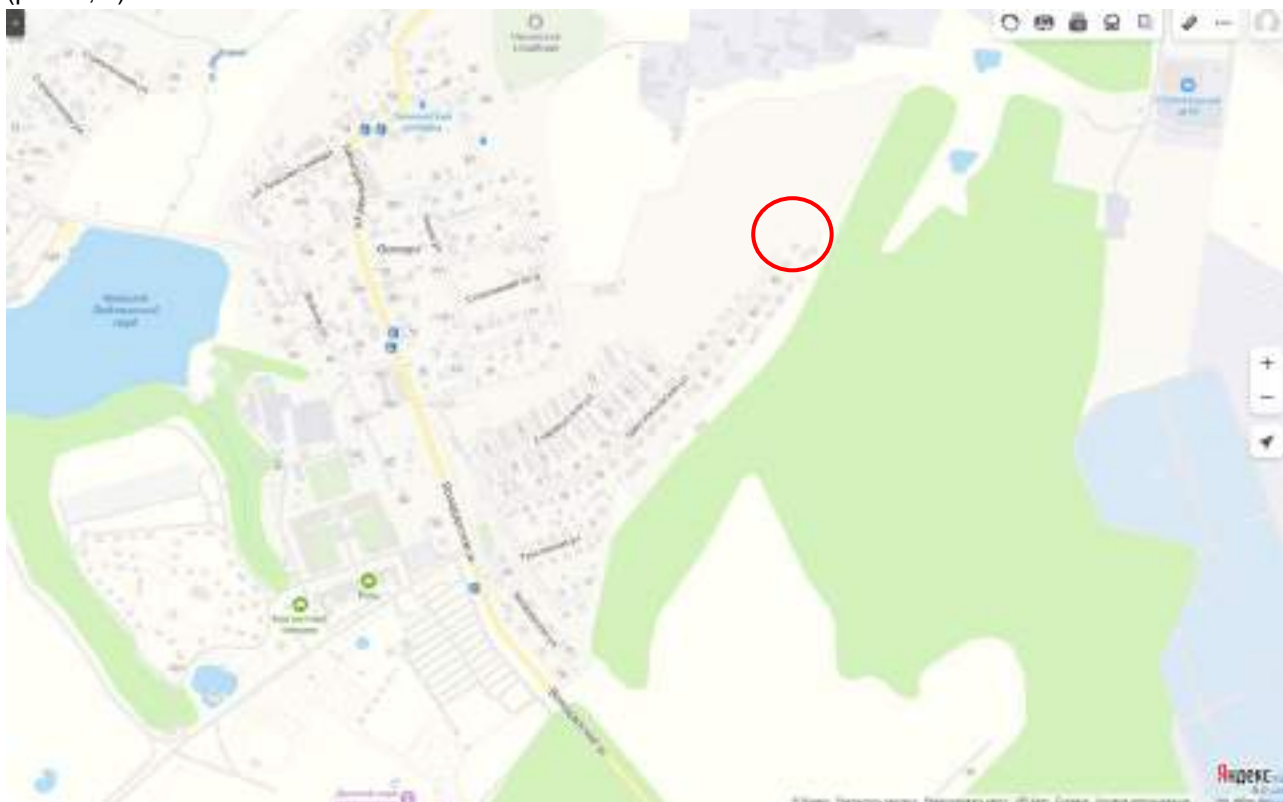


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

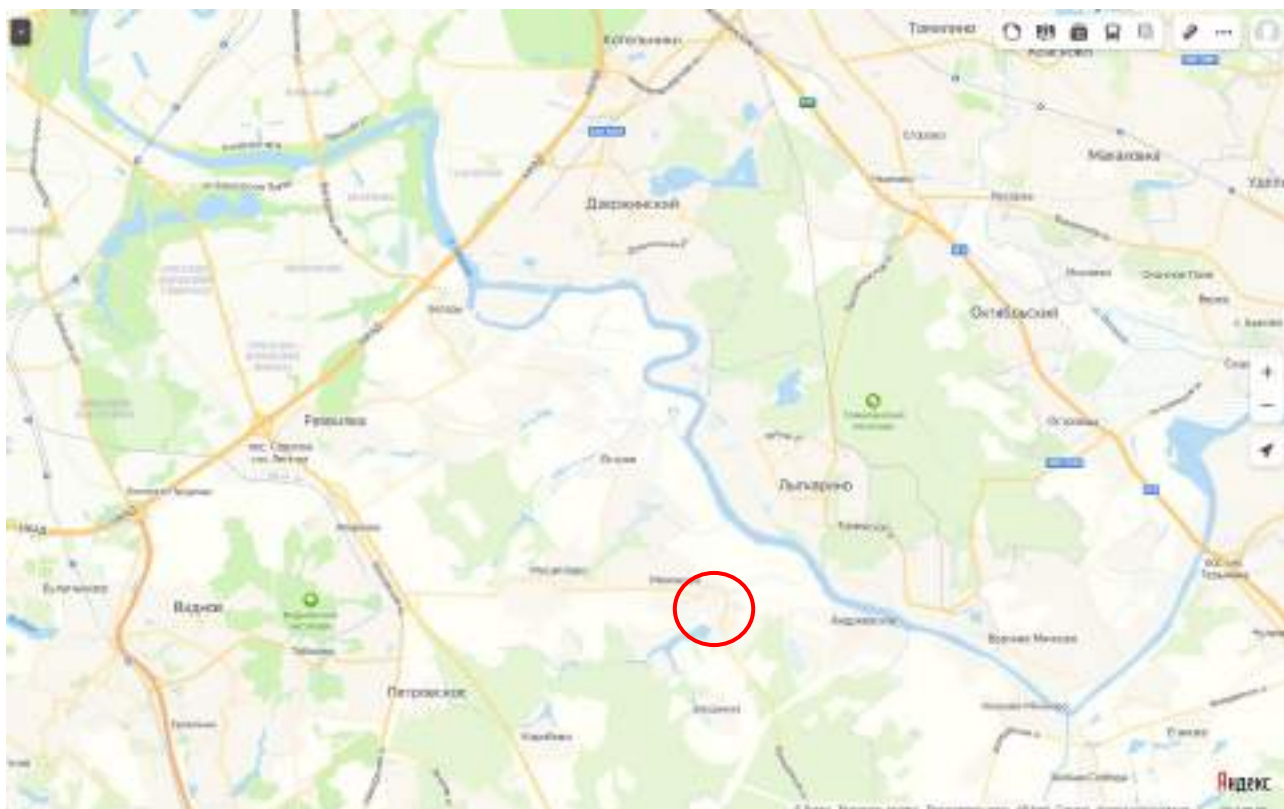


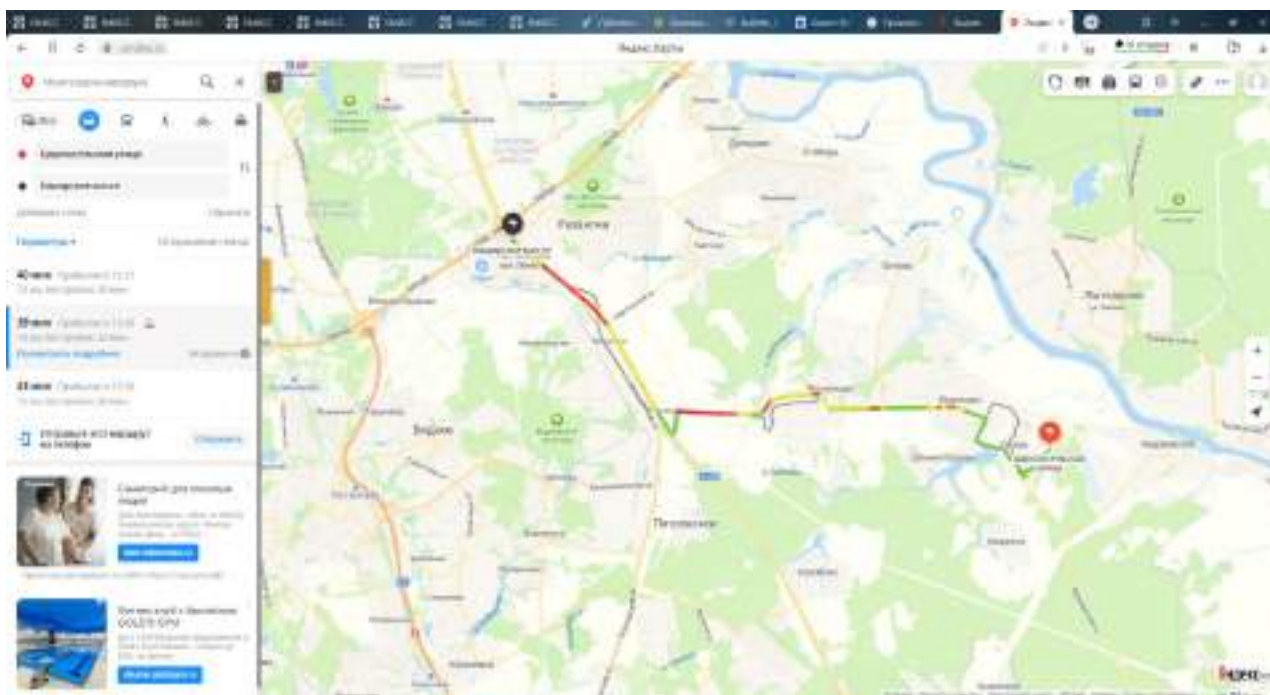
Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки			
Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты, указанные в задании на оценку	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	14 км по Каширскому шоссе

Подтверждение информации



Источники: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
 2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
 3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.



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

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:21:0060403:9126	27 396 +/- 58	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:9128	22 919 +/- 53	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	

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

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-12.

Ввиду того, что по состоянию на дату оценки границы оцениваемых земельных участков не вынесены на местности, в отчете представлены фотографии оцениваемых земельных участков и смежных с ними земельных участков.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Наименование объекта (объектов)	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все объекты указанные в задании на оценку	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 5	представлен в табл. 5	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Наименование объекта (объектов)	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты указанные в задании на оценку	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в задании на оценку	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от сдачи объекта в аренду, а также перепродажи 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 объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2006-2019 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

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

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

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

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;

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

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам октября 2021 г.

О текущей ситуации в российской экономике. Сентябрь – октябрь 2021 года

1. В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8% (в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4% г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0% г/г (к 3 кв. 2019 г. – 0,4%), по итогам января–сентября – 4,6% г/г (+1,0% к 9 месяцам 2019 года).

2. Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г соответственно). Основной вклад в улучшение показателей промышленности внес добывающий комплекс, в частности добыча нефти и природного газа, а также динамика предоставления услуг в сфере добычи полезных ископаемых (+19,1% к сентябрю 2019 г. после 11,1% в августе к августу 2019 года).

3. В строительной и транспортной отраслях сохранилась тенденция к снижению деловой активности (в среднем в сентябре на -1,4% м/м SA, в августе – на -1,2% м/м SA и на -2,5% м/м SA в июле). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,3% в сентябре).

4. В сентябре отрицательный вклад в рост экономики продолжило вносить сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -5,8% г/г после -10,8% г/г месяцем ранее (к уровню 2-летней давности: -3,8%, к допандемическому уровню: -5,0%).

На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты **уборочной кампании** текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 октября (охватывают все категории хозяйств) были на -12,7% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -12,7% г/г, по овощам на -3,5% г/г. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 27 октября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -10,3% ниже уровня прошлого года.

5. В сентябре продолжился рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг, превысив допандемический уровень на 2,1% (в августе +1,3%). Вместе с тем, по данным Сберииндекса, темп роста потребительского спроса в сентябре несколько замедлился до 15,4% г/г после 15,8% г/г в августе (в номинальном выражении), а в период с 1 по 24 октября – до 13,5% г/г. После ускоренного роста потребительской активности по данным контрольно-кассовой техники в августе и сентябре 2021 г., обусловленного влиянием выплат школьникам и пенсионерам, оборот ККТ за три недели октября также демонстрирует замедление.

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн человек (сентябрь 2020 г.: 70,5 млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г

(к августу 2019 г. – на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. – на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к 3кв19 рост на 3,6%).

7. Существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (82,2 млрд долл. США в январе–сентябре 2021 г. по сравнению с 29,1 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 54,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в сентябре вырос на 14,6% г/г (август: 13,7% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%).

9. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 10,8% г/г или +3,1 трлн рублей за 9 месяцев 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–сентябрь они увеличились на 27,7% (+7,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 22,1% (+5,0 трлн рублей).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соответ. периоду предыдущего года	Июл 21	Июл 21 / Июл 19	сент 21	сент 21 / сент 19	авг 21	июл 21	Июл 21	Июл 21	2020	2019
Экономическая активность										
ВВП	4,9*	0,4	3,4*	0,7	3,7*	5,0*	19,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-0,2	-3,4	-0,9	-3,9	-0,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,0	6,2	6,1	3,2	6,2	9,2	19,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,5	5,5	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,0	0,9	14,2	3,9	17,2	23,6	52,4	-3,2	-14,6	0,9
Общественное питание	29,2	-3,5	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	6,5	1,3	5,1	1,7	6,0	9,2	19,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал							11,0	2,9	-1,4	2,1
Промышленное производство	6,2	1,5	6,8	3,2	4,8	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	9,4	-2,9	9,5	-0,6	6,6	12,0	7,0	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающее производство	3,7	4,3	4,9	5,2	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения										
Реальная заработная плата										
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-	-	1,5	2,2	5,1	1,6	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	-0,2	-0,2	0,4	-0,5	-	-
Номинальная заработная плата										
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-	-	0,3	0,8	11,0	7,2	7,3	0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-	0,7	0,2	2,2	1,5	-	-
Реальные денежные доходы										
в % к соответ. периоду предыдущего года	7,8	3,6	-	-	-	-	6,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы										
в % к соответ. периоду предыдущего года	6,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы										
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,5	-	0,4	-	0,4	0,7	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,6	-	75,6	75,5	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,3	0,0	75,2	0,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
Численность занятых										
в % к соответ. периоду предыдущего года	2,6	-	2,6	-	2,5	2,6	2,6	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	72,2	-	72,3	-	72,3	72,0	71,5	70,9	70,0	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,9	0,2	71,6	71,6	71,7	71,4	-	-
Уровень занятости										
в % к соответ. периоду предыдущего года										
Численность безработных										
в % к соответ. периоду предыдущего года	-29,7	-	-31,5	-	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-3,5
млн чел.	3,4	-	3,3	-	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,4	0,0	3,3	-2,9	3,4	3,6	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости										
в % к соответ. периоду предыдущего года (SA)	59,5	-	59,5	-	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	4,4	-	4,2	-	4,4	4,5	4,0	5,6	3,0	4,0
SA	4,6	-	4,4	-	4,6	4,7	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к сост. периоду предыдущего года	Июл21	Июл21 / Июл19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	Июл21	Июл21	2020
Промышленное производство	6,2	-1,5	6,8	3,2	4,0	7,2	9,7	-1,3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	6,4	-2,9	6,5	-0,6	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6
добыча угля	5,0	-6,3	6,0	-2,9	4,2	4,9	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,0	-6,7	6,4	-3,1	4,8	10,9	5,5	-9,4	-8,0
добыча металлогенных руд	1,8	3,4	2,6	2,0	2,8	-6,1	-0,7	-0,2	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	13,7	-7,4	-4,7	-4,3	23,0	32,9	66,8	2,4	-13,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	12,4	27,5	19,1	14,7	20,8	20,1	1,1	3,6
Обрабатывающее производство	3,7	4,3	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	0,9	5,4
пищевая промышленность и т.ч.	4,9	-7,2	3,1	5,2	6,1	5,8	3,3	0,4	2,8
химические продукты	4,0	4,8	1,2	3,3	5,0	6,8	3,4	-1,1	3,1
металлы	11,9	22,3	16,6	16,9	13,1	7,2	2,7	7,3	1,6
текстильные изделия	-1,1	4,7	-5,5	-3,8	5,5	-3,9	2,8	7,0	2,4
лесная промышленность и т.ч.	1,0	4,5	3,3	5,9	2,2	-2,4	17,8	4,2	1,2
текстильные изделия	2,8	14,2	1,5	13,4	2,3	4,8	15,6	11,7	9,7
одежда	-3,4	-0,4	1,2	1,6	-0,1	-10,6	14,3	1,5	0,3
кожа и изделия из нее	9,9	-1,3	12,9	2,5	6,6	7,4	31,6	-2,6	-12,9
деревообрабатывающий комплекс и т.ч.	6,3	10,9	6,5	13,1	6,7	101,6	16,4	2,6	1,2
обработка древесины и производство изделий из нее	5,5	5,0	4,0	6,0	6,4	6,3	18,4	3,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,4	15,6	9,8	17,6	6,5	10,2	14,3	4,2	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,6	10,4	16,6	11,2	22,0	19,8	10,9	-5,5	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	5,1	-3,6	5,2	-1,7	5,8	4,1	8,1	-7,1	-6,6
в % к сост. периоду предыдущего года	Июл21	Июл21 / Июл19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	Июл21	Июл21	2020
химический комплекс	5,4	14,9	5,1	14,9	5,8	5,3	9,7	11,0	6,0
и т.ч.									
химические вещества и химические продукты	4,1	11,0	4,7	12,0	4,4	3,2	6,8	5,7	7,1
пестициды, средства и медицинские материалы	13,6	37,2	9,4	31,9	15,6	16,7	4,1	40,1	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,7	10,8	3,5	12,7	3,4	4,3	17,7	8,2	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	6,9	6,6	6,8	10,8	7,2	6,7	14,0	-2,7	0,2
металлургический комплекс	1,6	0,1	4,9	4,5	-2,2	2,1	8,9	-3,8	-8,9
и т.ч.									
металлургия	1,9	-1,6	4,3	1,8	0,3	1,1	2,5	-2,4	-2,8
золотые и неметаллические изделия	0,7	5,3	6,6	13,0	-10,1	6,1	26,6	-7,6	4,5
машиностроительный комплекс	1,6	5,3	5,2	3,2	1,6	-0,1	27,4	12,1	2,4
и т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика	-7,8	0,3	12,4	-3,9	-23,5	-8,6	19,8	5,8	3,4
электробоорудование	0,6	-0,3	-1,8	3,3	-0,6	4,7	14,0	6,7	-8,8
машины и оборудование, не-экт. и прочие инструменты	12,9	26,3	16,8	28,4	6,0	13,7	15,0	2,7	10,8
автомобильные, прицепы и полуприцепы	1,2	-4,8	-6,4	-6,0	7,0	9,8	73,9	15,6	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-4,5	5,6	3,6	0,0	16,2	-7,5	19,4	21,4	6,5
прочие производства и т.ч.	-1,1	11,0	-2,6	10,7	-0,6	-4,4	15,5	3,7	10,9
и т.ч.									
мебель	7,0	22,2	-1,7	16,4	13,0	11,9	48,3	21,4	6,3
прочие автомобильные изделия	-3,6	2,4	2,2	1,2	-1,2	-8,5	14,0	11,2	6,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,6	10,0	-2,7	10,8	-3,8	-7,1	8,5	-1,4	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,6	4,4	9,1	5,5	6,6	6,8	7,0	8,2	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	13,7	13,9	16,7	16,0	12,7	17,9	30,1	13,4	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Показатели рынка труда

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 5.

	Июл.21	авг.21	сеп.21	окт.21	ноя.21	дек.21	янв.22	фев.22	мар.22	апр.22	май.22	июн.22	июл.22	авг.22	сеп.22
Цена на нефть «Сургал» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	71,3	67,0	62,8	60,0	63,9	61,1	64,6	41,4	63,9	
Курс доллара (в среднем за период)	73,5	72,9	73,8	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7	
Ключевая ставка (на конец периода)	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25	
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			6,4	7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	6,3	
По рублевым валютным кредитам			7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	6,9	
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			5,8	5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5	
Кредитование экономики (в % от ВВП с исключением валютной переоценки)															
Кредит экономике	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	6,8	10,1	9,2	8,2	6,8	
Кредиты организации	10,1	10,0	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9	
Жилищные кредиты			27,7	26,4	27,2	26,9	27,1	25,6	22,3	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5	
Потребительские кредиты			18,9	18,2	13,8	15,8	14,1	11,3	7,4	7,7	7,4	7,2	12,3	20,9	
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % от ВВП)			6,1	12,9	108,5	61,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,9	29,5	51,3	-2,3	

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (<https://www.economy.gov.ru/material/file/bffc6cc5eadc71d91c685e2fe5908112/29102021.pdf>)

О динамике промышленного производства. Октябрь 2021 года.

Промышленное производство в сентябре 2021 г. значительно ускорило рост. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 0,3% в августе). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении – на 6,8% г/г и 4,6% г/г соответственно).

Основной вклад в улучшение показателей промышленного производства в сентябре внесла добывающая промышленность, где выпуск впервые с февраля 2020 г. достиг допандемического уровня (+0,2%, в среднем -3,5% в предыдущие 6 месяцев, в том числе -3,3% в августе). Отставание от уровня аналогичного месяца 2019 г. в сентябре сократилось до -0,6% (в августе: -4,6% к августу 2019 года). Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти постепенно восстанавливается (объем добычи нефти в сентябре 2021 г. к сентябрю 2019 г. снизился на -4,5%, в августе 2021 г. к августу 2019 г. – на -7,8%). Также постепенно восстанавливаются поставки нефти на внешний рынок. На фоне посткризисного восстановления рынков и необходимости восполнения запасов в ПХГ продолжается рост добычи природного газа. Одновременно увеличился объем предоставления услуг в сфере добычи полезных ископаемых (+19,1% к сентябрю 2019 г. после 11,1% в августе к августу 2019 года).

В обрабатывающей промышленности в сентябре также наблюдалось улучшение динамики: допандемический уровень, по оценке, превышен на 5,1% (в среднем +4,0% в предыдущие 6 месяцев, в том числе +3,8% в августе). Рост выпуска обрабатывающей промышленности к сентябрю 2019 г. составил 5,2% после 3,7% в августе к августу 2019 г. (в годовом выражении: 4,6% г/г и 2,9% г/г соответственно). Основной вклад в улучшение показателей обрабатывающей промышленности в сентябре по сравнению с уровнями 2019 г. внесли металлургический комплекс, нефтепереработка, производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции. При этом продолжается активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе (+14,9% в сентябре к сентябрю 2019 г.), пищевой отрасли (+5,2%), деревообработке (13,1%), легкой промышленности (+5,9%).

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	июл.21	март.21	фев.21	январь.21	2020
Промышленное производство	6,8	3,2	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-3,1
Добыча полезных ископаемых	9,5	-0,5	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-6,2	-7,4	-6,6
добыча угля	6,0	-2,9	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,9	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,4	-3,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-3,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	2,5	2,0	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	-4,7	-4,3	23,0	32,9	65,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27,5	19,1	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	4,6	5,2	2,9	3,7	11,1	7,8	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность в т.ч.	3,1	5,2	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
лидские продукты	1,2	3,3	5,0	5,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
мясные продукты	16,6	18,9	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,6
табачные изделия	-5,5	-3,8	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,8	2,4
текстильная промышленность в т.ч.	3,3	5,9	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	6,2	2,5	1,4	1,2
текстильные изделия	1,5	13,4	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	1,2	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
одежда и изделия из нее	12,9	2,5	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	8,5	13,1	8,7	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
обработка древесины и производство изделий из нее	4,0	6,0	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,6	17,6	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,6	11,2	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,6	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	-1,7	5,8	4,1	8,1	6,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	июн.21	июн.21	май.21	апр.21	июл.21	март.21	фев.21	январь.21	2020
химический комплекс в т.ч.	5,1	14,9	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
химические вещества и химические продукты	4,7	12,0	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,8	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	9,4	31,8	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	12,7	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,8	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	8,8	10,8	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс в т.ч.	4,9	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
металлургия	4,3	1,8	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
чугунные и стальные изделия	8,8	13,0	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс в т.ч.	5,2	3,2	1,8	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
компьютеры, электроника, оптика	12,4	-3,9	-23,8	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-1,6	3,3	-0,8	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	16,8	28,4	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	18,0
автотранспортные средства и мотоциклы	-8,4	-6,0	7,0	8,8	73,9	30,7	70,9	196,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	3,8	0,0	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,8	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства в т.ч.	-2,0	10,7	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	16,9
мебель	-1,7	16,4	13,0	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	2,2	1,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,7	10,8	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,1	5,5	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	6,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	16,0	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Института развития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
<https://www.economy.gov.ru/material/file/98c3bb6a32b80b9c09afd3f8c6784122/20211027.pdf>

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - июля 2021 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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

Наименование показателя	июль 2021 г.	В % к		Январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г	Справочно		
		июлю 2020 года	июню 2021 года		июль 2020 г. в % к		январь - июль 2020 г. в % к январю - июлю 2019 г
					июлю 2019 г.	июню 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾²⁾	x	121,5	106,1	116,3	105,8	100,6	105,7
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1526,0	120,0	118,7	101,9	92,0	114,5	90,6
обрабатывающие производства	306790,1	123,4	93,1	127,3	100,7	98,7	103,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	19003,9	101,2	94,8	115,2	108,4	102,6	98,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10652,4	146,2	86,9	140,2	86,0	106,8	103,1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	61819,2	97,4	100,3	105,8	134,1 ³⁾	121,6 ³⁾	108,1 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	830,5	217,6	98,5	151,9	51,6	135,8	66,1
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{5),6)}	371374,2	x	x	117,6	x	x	77,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	273462,4	104,5	98,9	114,8	105,1	108,4	98,3
Оборот общественного питания, млн. рублей	11015,8	134,3	100,2	123,9	67,5	134,6	75,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	47291,2	124,3	92,7	134,2	83,0	101,1	78,5
Индекс потребительских цен, %	x	107,5	100,4	106,2	102,5	100,3	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	63807	44,9	89,9	134,0	648,8	109,4	323,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁷⁾							
номинальная, рублей	65598,4	114,0	104,3	109,7	96,8	102,3	101,3
реальная	x	16,3	103,1	103,5	94,5	101,9	99,3

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

⁶⁾ Данные за январь-июнь 2021 г., январь-июнь 2021 г. к январю-июню 2020 г., январь-июнь 2020 г. к январю-июню 2019 г.

⁷⁾ Данные приведены за июль 2021 г., июль 2021 г. к июню 2020 г., июль 2021 г. к маю 2021 г., январь-июль 2021 г. к январю-июню 2020 г., июль 2020 г. к июню 2019 г., июль 2020 г. к маю 2020 г., январь-июль 2020 г. к январю-июню 2019 г.

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

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут

быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

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

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

В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам III квартала 2021 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition4827/article4832.html>.

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

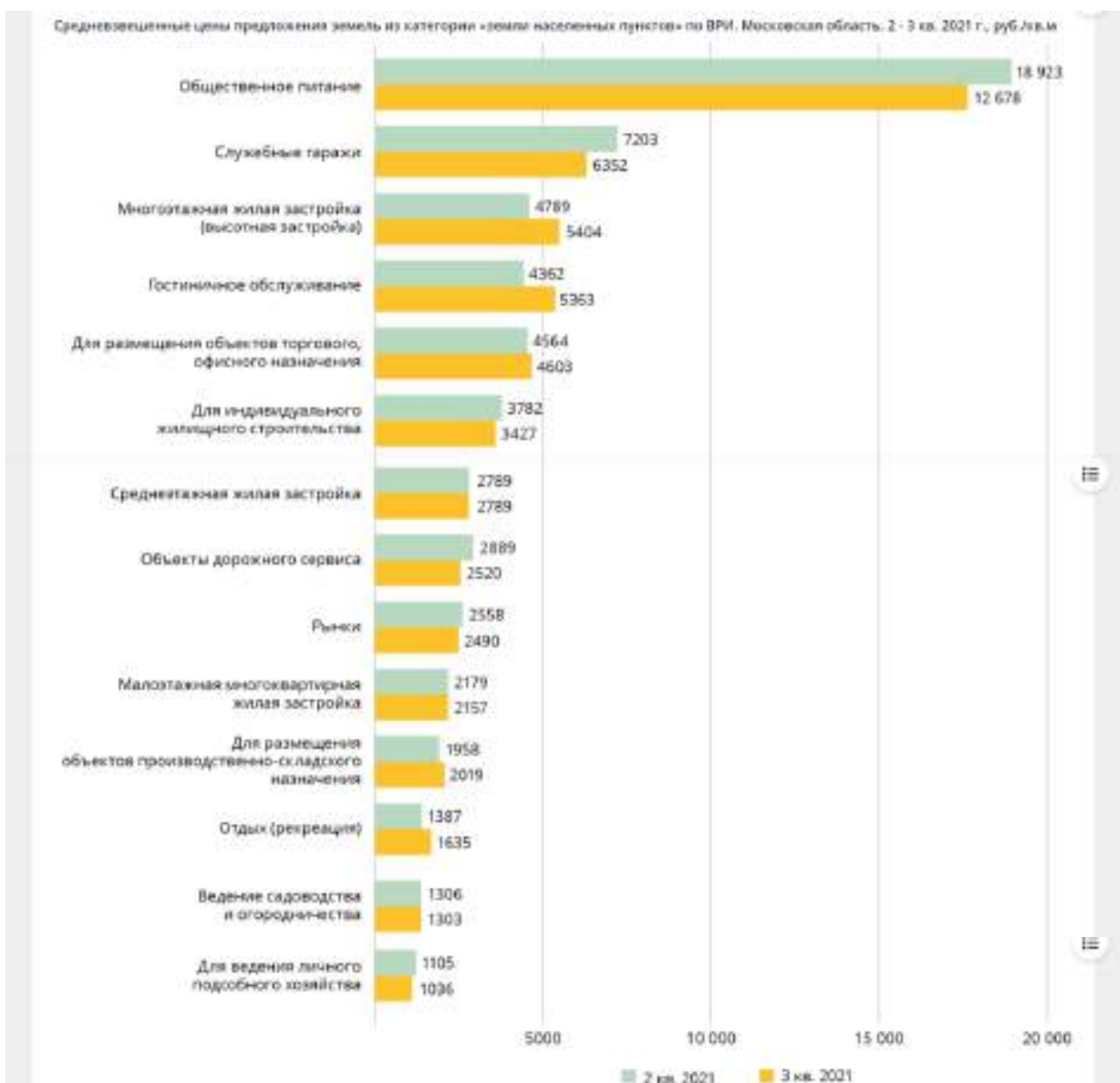
Исследования / Москва-Московская обл., СПб-Ленинградская обл. / Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Цены предложения по ВРИ

Цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Наименование земельной категории	Максимальная цена	Минимальная цена	Средняя рыночная цена	Динамика цен к предыдущему периоду
Земельные участки в агропоселках	46	42 607	130	+6,2%
Для индивидуального жилищного строительства	21	99 661	947	+6,4%
Для ведения личного подсобного хозяйства	32	12 200	163	+6,2%
Многоквартирные жилые здания (здания)	240	10 000	277	-1,8%
Средствами для жилищного строительства	1000	11 930	258	0,0%
Автомобильные и легковые (легковые) автомобили	337	39 000	583	+1,0%
Для размещения объектов торговли, офисного назначения	494	79 571	480	0,0%
Рекреация	2524	1720	248	-2,7%
Общественная застройка	1076	99 474	12 478	-13,8% (1)
Гостевые размещения	1159	11 029	981	+2,9%
Среды рекреации	28	1780	140	+1,0%
Специальные территории	40	8762	632	-1,8%
Объекты для размещения объектов	594	39 497	252	-12,8%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	100	10 381	281	3,1%



Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область - 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в процентном выражении
Воскресенский район	911	12%	140	-2%	1177	34%
Воскресенский район	426	3%	70	-18%	611	4%
г.о. Балашиха	490	3%	443	0%	454	11%
г.о. Бронницы	702	-14%	370	28%	1203	4%
г.о. Воскресенск	478	30%	400	-9%	680	-7%
г.о. Дзержинский район	1549	1%	3401	-1%	-	-
г.о. Дзержинский район	1410	12%	1368	11%	1888	10%
г.о. Дубна	339	22%	1407	-17%	1089	-16%
г.о. Егорьевск	408	-19%	916	24%	466	21%
г.о. Железнодорожный район	2112	1%	2403	28%	-	-
г.о. Лосино-Петровский район	118	15%	400	24%	302	32%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Земельный участок в собственности		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения садоводства/подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
г. Истринское	2704	8%	3462	8%	-	-
г. Истринское	2785	27%	3878	1%	2134	4%
г. Каширское	327	10%	40	28%	288	10%
г. Коломенское	458	9%	552	9%	541	29%
г. Королевское	957	28%	559	19%	-	-
г. Котельническое	-	-	785	2%	-	-
г. Красноармейское	1282	9%	1321	40% []	-	-
г. Красногорское	596	10%	894	27%	589	8%
г. Лобненское	265	22%	585	1%	1283	9%
г. Ленинский район	-	-	193	1%	-	-
г. Люберецкое	292	9%	347	20%	481	8%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Земельный участок в собственности		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения садоводства/подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
г. Луховицкое	-	-	174	22%	300	30%
г. Люберецкое	2785	12%	3418	2%	-	-
г. Люберецкое	4937	9%	3407	20%	-	-
г. Мытищинское	4271	10%	5204	3%	4179	54% []
г. Наро-Фоминское	271	17%	710	3%	407	13%
г. Павлово-Посадское	916	24%	1837	1%	88	1%
г. Пушкинское	3491	10%	398	2%	323	3%
г. Протвинское	454	22%	257	2%	792	0%
г. Пущинское	415	28%	25	4%	189	12%
г. Сергиево-Посадское	187	18%	208	27%	218	1%
г. Сергиево-Посадское	414	8%	308	10%	692	17%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Земельный участок в собственности		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения садоводства/подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
г. Солнечногорское	138	2%	292	1%	1417	8%
г. Ступинское	454	27%	188	28%	691	30%
г. Троицкое	-	-	140	17%	-	-
г. Хованское	434	16%	974	1%	-	-
г. Черноголовское	-	-	547	9%	125	2%
г. Чеховское	825	8%	1165	13%	88	2%
г. Шаховское	98	10%	309	18%	193	8%
г. Шаховское	271	20%	307	18%	201	14%

г.о. Дзержинск	907	17%	1207	18%	1207	5%
г.о. Звенигород	471	24%	421	20%	-	-
г.о. Звенигородь	624	5%	959	18%	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Финансово-кредитная деятельность		Деятельность в области строительства		Деятельность в области торговли	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в квартале по сравнению с предыдущим	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в квартале по сравнению с предыдущим	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в квартале по сравнению с предыдущим
Востряковский г.о.	509	72% (1)	1403	-27%	740	-20%
ЗАО Пискаревский	-	-	17404	6%	-	-
Коломенский г.о.	408	10%	532	1%	247	6%
Луховицкий г.о.	305	16%	210	-28%	185	5%
Можайский г.о.	405	5%	408	-7%	405	0%
Наро-Фоминский г.о.	1000	20%	1818	-15%	1484	21%
Орехово-Зуевский г.о.	901	2%	11907	0%	1548	-3%
Орехово-Зуевский г.о.	201	4%	737	4%	523	6%
Руднянский г.о.	3719	2%	2991	14% (1)	1395	2%
Раменский г.о.	871	-3%	1100	-14%	1423	0%
Рославльский г.о.	614	7%	1175	2%	886	-3%
Сергиево-Посадский г.о.	428	7%	475	24%	583	33%
Талдомский г.о.	407	2%	200	-7%	272	11%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальная жилищно-коммунальная деятельность		Средств массовой информации		Жилищно-коммунальное хозяйство	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в квартале по сравнению с предыдущим	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в квартале по сравнению с предыдущим	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в квартале по сравнению с предыдущим
Воскресенский г.о.	2011	4%	-	-	3827	28%
Воскресенский г.о.	-	-	7000	3%	-	-
г.о. Битовское	-	-	-	-	17687	44% (1)
г.о. Боровское	-	-	-	-	-	-
г.о. Вязьминское	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинское	1701	0% (1)	-	-	-	-
г.о. Дубинское	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевское	-	-	-	-	-	-
г.о. Железнодорожное	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайское	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальными образованиями Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Населенная местность (старая зона застройки)		Средневзвешенная зона застройки		Многоэтажная зона застройки (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Мытищи	-	-	-	-	250	+0%
г.о. Истр	3022	-0%	-	-	1443	0%
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	-	-	1212	+0%
г.о. Королев	10 000	MACT	-	-	-	-
г.о. Богородский	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Бронницы	416 480	-30%	-	-	-	-
г.о. Люблино	-	-	-	-	-	-
г.о. Люблино-Дегуновский	-	-	-	-	-	-
г.о. Люблино	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальными образованиями Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Населенная местность (старая зона застройки)		Средневзвешенная зона застройки		Многоэтажная зона застройки (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-
г.о. Дмитров	-	-	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	3000	-21%
г.о. Мытищи	1848	-12%	-	-	-	-
г.о. Озери	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	625	0%	-	-	-	-
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пушкино	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиево-Посадский	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальными образованиями Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Населенная местность (старая зона застройки)		Средневзвешенная зона застройки		Многоэтажная зона застройки (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
г.о. Солнечногорск	1575	10%	-	-	3474	0%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	17 500	0%	6748	+0%
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховской	-	-	-	-	-	-

Муниципальное образование	Муниципальные деловые кварталы		Специализированные кварталы		Муниципальные кварталы делового назначения			
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду		
г.о. Щаповский	-	-	-	-	-	-		
г.о. Ценовое	-	-	-	-	-	-		
г.о. Электротех.	-	-	-	-	-	-		
г.о. Электротех.	-	-	-	-	-	-		
Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область: 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Дзержинский г.о.	1275	-10%	-	-	-	-		
ЗАТО Восток	-	-	-	-	-	-		
Молоковский г.о.	-	-	-	-	-	-		
Ленинский г.о.	528	0%	-	-	588	-14%		
Михомицкий г.о.	-	-	-	-	-	-		
Наро-Фоминский г.о.	1817	-2%	-	-	-	-		
Орехово-Зуевский г.о.	574	-17%	-	-	1879	0%		
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	400	0%		
Пушкинский г.о.	396	30% (1)	-	-	2000	0%		
Раменский г.о.	374	-13%	-	-	383	4%		
Рязань г.о.	-	-	-	-	-	-		
Серебряно-Прудский г.о.	-	-	-	-	-	-		
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-		
Среднемесячные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область: 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов складского назначения		Рынок		Штатские кварталы		Резидентные образования	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к предыдущему периоду
Богородский г.о.	3217	22%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	3000	24%	-	-	-	-	-	-
г.о. Битовское	11 470	10%	-	-	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	3102	-16%	-	-	-	-	303	-2%
г.о. Дубна	3952	-18%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	14 942	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	11 704	1%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	3864	-13%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Резид.		Общественные услуги		Государственные услуги	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Коломна	2175	16%	-	-	11 282	0%	-	-
г.о. Корчевы	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	12 481	4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	14 811	4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Лобня	595	4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	16 680	121%	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецы	672	60%	-	-	-	-	-	-
г.о. Мытищи	473	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиев	488	4%	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Резид.		Общественные услуги		Государственные услуги	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов
г.о. Протвино/Пущино	6240	12%	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	4771	29%	-	-	-	-	-	-
г.о. Сергиев	388	9%	-	-	-	-	289	4%
г.о. Солнечногорск	2730	2%	2720	0%	2509	8%	-	-
г.о. Ступино	3335	4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Удомля	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	3219	18%	-	-	-	-	-	-
г.о. Шахово	343	0%	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Резид.		Общественные услуги		Государственные услуги	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предложении торгов
Зеленоградский г.о.	358	11%	-	-	-	-	3214	0%
Коломенский г.о.	12 162	0%	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	662	1%	-	-	-	-	-	-
Можайский г.о.	320	0%	-	-	-	-	-	-
Нарь-Фарский г.о.	2794	2%	-	-	-	-	-	-
Одновский г.о.	12 486	2%	-	-	38 476	0%	10 828	0%
Орехово-Зуевский г.о.	555	20%	-	-	4375	4%	-	-

Пушкинский г.о.	1000	-0%	-	-	-	-	1344	0%
Рязанский г.о.	1000	-10%	-	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	1000	10%	-	-	-	-	-	-
Серебряно-Позданинский г.о.	1000	-20% (1)	2124	0%	-	-	700	-27%
Талдомский г.о.	1000	-40% (1)	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Уданы (договоров)		Средняя цена		Объемы договоров сделок		Для сравнения объекты предложения объектов недвижимости	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	787	-0%	1120	-10%
Богородский г.о.	2458	0%	-	-	-	-	179	0%
г.о. Бельяны	1304	0%	7907	0%	21 007	-47% (1)	4543	-20%
г.о. Воскресенск	-	-	1530	0%	-	-	152	-20%
г.о. Доломитовый	-	-	-	-	-	-	830	-19%
г.о. Дзержинский	3018	-4%	-	-	2208	-67% (1)	2117	0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринский	-	-	438	0%	-	-	-	-
г.о. Клинский	-	-	-	-	1907	-4%	-	-
г.о. Истринский	-	-	-	-	-	-	1200	-12%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРМ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Уданы (договоров)		Средняя цена		Объемы договоров сделок		Для сравнения объекты предложения объектов недвижимости	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади
г.о. Климовский	-	-	-	-	-	-	80	-3%
г.о. Коломенский	-	-	-	-	-	-	30	-25%
г.о. Кореневский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевский	-	-	-	-	-	-	11 300	-0%
г.о. Красногорский	-	-	2170	-4%	-	-	-	-
г.о. Ликинский	-	-	-	-	-	-	1440	-47% (1)
г.о. Луховицкий	-	-	-	-	-	-	40	-20%
г.о. Люберецкий	-	-	-	-	-	-	2130	14%
г.о. Мытищинский	1562	-0%	-	-	-	-	3200	-20%
г.о. Наро-Фарковский	-	-	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб/кв.м

Муниципальное образование	Удочные участки		С/угодья		Объекты дачного строительства		Для размещения объектов промышленности, складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Пушкино	-	-	8782	3%	-	-	229	1%
г.о. Сергиев	46	3%	-	-	-	-	33	1%
г.о. Солнечногорск	-	-	-	-	1312	4%	553	2%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	55	0%
г.о. Удомля	-	-	-	-	-	-	487	1%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-	612	2%
г.о. Щелково	-	-	-	-	664	4%	106	1%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской область, 3 кв. 2021 г., руб/кв.м

Муниципальное образование	Удочные участки		С/угодья		Объекты дачного строительства		Для размещения объектов промышленности, складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
Дзержинский г.о.	-	-	-	-	-	-	129	1%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	54	0%
Лосино-Петровский г.о.	200	3%	-	-	597	3%	140	2%
Мухоморовский г.о.	-	-	-	-	-	-	16	0%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-	190	0%
Одновский г.о.	-	-	434	3%	-	-	526	0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	281	1%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	1139	3%	331	2%
Раменский г.о.	-	-	290	3%	-	-	113	0%
Рузский г.о.	180	3%	-	-	583	3%	118	2%
Сергиево-Посадский г.о.	30	3%	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, кв.м	Удочные участки и территории		Для размещения объектов складского назначения		Для размещения объектов промышленного назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
<5	208	10%	420	2%	207	2%
>5 и <10	159	4%	187	3%	188	3%
>10 и <15	125	1%	181	1%	188	0%
>15 и <20	181	2%	476	2%	76	1%
>20 и <50	281	4%	1323	2%	130	3%
>50 и <100	286	2%	1434	2%	141	2%
>100 и <200	412	3%	842	1%	140	1%

> 300 x 300	960	6%	2403	17%	97	30%
> 300 x 1500	521	31%	1407	23%	-	-
> 1000	1211	87% (3)	982	34%	2507	(2)

Итого: 3000000

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, кв.м	Высотное многоэтажное жилое застройка		Среднейэтажное жилое застройка		Многоэтажное жилье застройка высотной застройкой	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
> 5	170	4%	-	-	-	-
> 5 x 10	3105	5%	-	-	380	4%
> 10 x 70	364	(1)	-	-	-	-
> 15 x 30	524	27%	-	-	11 279	14%
> 30 x 50	4213	1%	17 140	0%	-	-
> 50 x 100	790	35% (2)	-	-	11 002	33% (4)
> 100 x 300	4545	28%	-	-	5703	18%
> 300 x 1500	585	44% (3)	900	0%	907	6%
> 500 x 1000	266	11%	-	-	289	17% (5)
> 1000	126	20%	-	-	677	22%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, кв.м	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынок		Объекты размещения объектов		Торгово-сервисные объекты	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
< 5	12 782	1%	-	-	10 200	0%	-	-
> 5 x 10	546	20%	-	-	-	-	-	-
> 10 x 70	580	12%	-	-	-	-	6130	18%
> 15 x 30	605	24%	334	0%	12 436	34% (2)	2537	25%
> 30 x 50	487	16%	275	0%	-	-	-	-
> 50 x 100	335	24%	-	-	-	-	570	0%
> 100 x 300	705	24%	-	-	-	-	534	21%
> 300 x 1000	206	14%	-	-	-	-	-	-
> 500 x 1000	184	39% (7)	-	-	-	-	-	-
> 1000	3140	0%	-	-	-	-	-	-

Итого: 3000000

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, кв.м	Плоды деревьев		Среднейэтажное		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов торговли, объектов размещения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от цены предложения
< 5	-	-	-	-	740	14%	-	-
> 5 x 10	370	4%	-	-	303	32% (2)	343	2%
> 10 x 70	-	-	-	-	-	-	210	14%
> 15 x 30	-	-	370	30% (1)	440	13%	380	4%
> 30 x 50	-	-	-	-	11 240	46% (3)	312	13%

+524 700			294	-2	1001	49%	2700	26%
+1000 200	1112	9%	4910	+4%	1341	-23%	2620	26%
+301+300	300	10%	-	-	-	-	1324	6%
+501+1000	-	-	1047	9%	-	-	1200	4%
+1000	1794	27%	-	-	541	2%	1700	6%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition4827/article4832.html>

4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

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 интегрирована в мировую экономику и 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.

Российская Федерация 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 и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую 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.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

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., ежегодный прирост составил +4,6%.

² <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf>

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 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

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. Это обеспечивает 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, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. 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. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

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 росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому 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. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. 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.

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

4. 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 7,5%, 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».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

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.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf>

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

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

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

Вирус тормозит российскую экономику

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 15.

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

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.

Учитывая тот факт, что в договоре аренды оцениваемых земельных участков прописана выкупная цена объектов, 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 не проводился.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней», так как срок экспозиции объектов может составлять 2-6 месяцев.

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. 16).

Таблица 16.

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.

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 17.

Таблица 17.

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

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

8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 11

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,77	0,78

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

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,83	0,84
Земельные участки под ООС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,78	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности		0,78	0,77

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

2. 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.

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 18.

Таблица 18.

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

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

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

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг в границах интервалов по категориям городов

Таблица 101

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

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг в границах интервалов по категориям городов

Таблица 102

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

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг в границах интервалов по категориям городов

Таблица 103

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

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг в границах интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке			
4.1. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	19,6%	7,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7%

Справочник цен на недвижимость-2020. Земельные участки. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг в границах интервалов по категориям городов

Таблица 105

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке Б. Земельные участки под объекты производственного сервиса			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,9%

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 19.

Таблица 19.

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

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

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

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,6%	18,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,3%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты производственного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковского сервиса. 6. Земельные участки под объекты производственного сервиса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,4%	10,5%	18,3%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3%	16,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,3%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,7%	9,7%	18,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,8%

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

4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6% (4,5%)	5-9% (7%)	5-8% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	9-13% (11%)
г. Москва в ноябре 2021 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	4-6% (5%)	8-12% (10%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	3-6 (3,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (3,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,8	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Средние города									
Владимир	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

5. Вид использования и (или) зонирование.

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

6. Местоположение объекта.

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

6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 21.

Таблица 21.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.			Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.						
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			Максимумы коэффициентов						
Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	Таблица 16						
Под индивидуальную застройку			Таблица 16						
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00	индустриальный застройка	I	1,00	1,20	1,40	1,60	2,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,60 - 0,80		II	3,81	1,00	1,10	1,30	1,60
Районы в средней окрестности	0,71	0,60 - 0,74		III	3,71	0,60	1,00	1,10	1,40
Районы в отдаленной окрестности	0,60	0,50 - 0,63		IV	3,50	0,70	0,80	1,00	1,20
Прочие населенные пункты	0,49	0,40 - 0,50		V	3,40	0,60	0,60	0,60	0,80
Под общепромышленную застройку			Таблица 17						
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00	офисно-торговая застройка	I	1,00	1,20	1,30	1,40	2,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,70 - 0,90		II	3,81	1,00	1,10	1,30	1,60
Районы в средней окрестности	0,72	0,70 - 0,74		III	3,72	0,60	1,00	1,10	1,40
Районы в отдаленной окрестности	0,61	0,50 - 0,64		IV	3,61	0,70	0,80	1,00	1,20
Прочие населенные пункты	0,50	0,40 - 0,53		V	3,50	0,60	0,60	0,60	0,80
Под жилищную застройку			Таблица 18						
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00	жилая застройка	I	1,00	1,20	1,30	1,40	2,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83		II	3,81	1,00	1,10	1,30	1,60
Районы в средней окрестности	0,72	0,70 - 0,74		III	3,72	0,60	1,00	1,10	1,40
Районы в отдаленной окрестности	0,61	0,50 - 0,64		IV	3,61	0,70	0,80	1,00	1,20
Прочие населенные пункты	0,49	0,40 - 0,51		V	3,40	0,60	0,60	0,70	0,80
Под объекты размещения			Таблица 19						
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00	под объекты размещения	I	1,00	1,20	1,30	1,40	2,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,70 - 0,80		II	3,80	1,00	1,10	1,30	1,60
Районы в средней окрестности	0,71	0,60 - 0,74		III	3,71	0,60	1,00	1,10	1,40
Районы в отдаленной окрестности	0,60	0,50 - 0,64		IV	3,60	0,70	0,80	1,00	1,20
Прочие населенные пункты	0,49	0,40 - 0,50		V	3,40	0,60	0,60	0,60	0,80

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 22.

Таблица 22.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.			Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.						
Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			Максимумы коэффициентов						
Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	Таблица 24						
Под индивидуальную застройку			Таблица 24						
Центр города	1,00	1,00 - 1,00	индустриальный застройка	I	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40
Центры деловой активности	0,60	0,60 - 0,60		II	0,60	0,60	1,10	1,10	1,10
Зоны активной застройки	0,60	0,70 - 0,90		III	0,60	0,60	1,00	1,20	1,30
Районы деловых жилых домов	0,75	0,70 - 0,77		IV	0,75	0,70	1,00	1,00	1,00
Микрорайоны в зонах застройки	0,75	0,70 - 0,77		VI	0,75	0,70	0,80	0,80	0,80
Под общепромышленную застройку			Таблица 25						
Центр города	1,00	1,00 - 1,00	офисно-торговая застройка	I	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40
Центры деловой активности	0,60	0,60 - 0,60		II	0,60	0,60	1,10	1,10	1,10
Зоны активной застройки	0,60	0,70 - 0,90		III	0,60	0,60	1,00	1,20	1,30
Районы деловых жилых домов	0,75	0,70 - 0,77		IV	0,75	0,70	1,00	1,00	1,00
Микрорайоны в зонах застройки	0,75	0,70 - 0,77		VI	0,75	0,70	0,80	0,80	0,80
Под жилищную застройку			Таблица 26						
Центр города	1,00	1,00 - 1,00	жилая застройка	I	1,00	1,10	1,20	1,30	1,40
Центры деловой активности	0,60	0,60 - 0,60		II	0,60	0,60	1,10	1,10	1,10
Зоны активной застройки	0,72	0,70 - 0,74		III	0,72	0,70	1,00	1,20	1,30
Районы деловых жилых домов	0,75	0,70 - 0,77		IV	0,75	0,70	1,00	1,00	1,00
Микрорайоны в зонах застройки	0,75	0,70 - 0,77		VI	0,75	0,70	0,80	0,80	0,80

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

7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки для жилищного назначения в городах с различной численностью населения

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,21	1,27	1,22	1,23
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,20	1,43
3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,25
6000-10000	0,66	0,79	0,92	1,00	1,13
10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00
>20000	0,50	0,63	0,74	0,81	0,93

Таблица 32

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты размещения складского назначения в городах с различной численностью населения

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,25	1,27	1,27	1,22
1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32
3000-6000	0,76	0,91	1,00	1,08	1,20
6000-10000	0,70	0,84	0,92	1,00	1,11
10000-20000	0,60	0,73	0,83	0,90	1,00
>20000	0,55	0,72	0,79	0,86	0,93

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с различной численностью населения

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,24	1,42	1,50	1,66
1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,50
3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17
6000-10000	0,63	0,78	0,88	1,00	1,15
>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00

Таблица 34

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Земельные участки в Санкт-Петербурге

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,60
1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,34
3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,10	1,12
6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,05
>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 38

Земельные участки в городах с различной численностью населения

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,22	1,29	1,25	1,21
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,21	1,32
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16
6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,08
>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах с различной численностью населения

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,22	1,29	1,25	1,21
1500-3000	0,85	1,00	1,14	1,27	1,33
3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,08
>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

Таблица 40

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

Таблица 35

Земельные участки для ИЖС. Данные, усредненные по России

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,17	1,20	1,42	1,47
1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,21	1,25
3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,13
6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>10000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00

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

Земельные участки в Москве

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,17	1,20	1,40	1,45
1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24
3000-6000	0,77	0,88	1,00	1,09	1,12
6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03
>10000	0,65	0,81	0,88	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки в Московской области

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,21	1,27	1,22	1,24
1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,20	1,44
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
6000-10000	0,66	0,81	0,90	1,00	1,15
>10000	0,67	0,83	0,79	0,87	1,00

Таблица 37

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

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в Москве

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,22	1,40	1,55	1,63
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,13
6000-10000	0,64	0,78	0,88	1,00	1,08
>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах с различной численностью населения

Площадь, кв.м	диапазон				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	1,22	1,29	1,25	1,47
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,14	1,20
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,09	1,06
6000-10000	0,66	0,81	0,90	1,00	1,06
>10000	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Оценка
вводил в состав на октябрь 2020 г.

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

Таблица 43

Площадь, кв. м	численность населения, чел.			
	<1000	1000-2000	2000-4000	>4000
офис	1,00	1,05	1,05	1,05
рекреация	0,95	1,00	1,00	1,05
средн.	0,98	1,03	1,03	1,05

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

Таблица 44

Площадь, кв. м	численность населения, чел.			
	<1000	1000-2000	2000-4000	>4000
офис	1,00	1,05	1,05	1,05
рекреация	0,95	1,00	1,00	1,05
средн.	0,98	1,03	1,03	1,05

Таблица 45

Площадь, кв. м	численность населения, чел.			
	<1000	1000-2000	2000-4000	>4000
офис	1,00	1,05	1,05	1,05
рекреация	0,95	1,00	1,00	1,05
средн.	0,98	1,03	1,03	1,05

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

Наличие коммуникаций

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

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

В табл. 24 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 24.

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

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Оценка
вводил в состав на октябрь 2020 г.

Значения корректировки, усредненные по городам России, и границы доверительного интервала

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельный участок под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индивидуальную застройку, обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов)	1,18	1,18	1,20
Земельный участок под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов)	1,18	1,18	1,20
Земельный участок под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,18	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов)	1,18	1,18	1,20

Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2. Оценка
вводил в состав на октябрь 2020 г.

Таблица 40 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельный участок под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,20	1,18	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов)	1,25	1,20	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов)	1,12	1,11	1,21
Земельный участок под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями	1,18	1,14	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов)	1,18	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных коммуникациями и канализацией (в границе зоны рекультивации технообъектов, зона рекультивации садов)	1,18	1,13	1,24

Справочник ценных бумаг - 2020. Земельный участок. Часть II. Полное
именование по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,22	1,18	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,18	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,15	1,12	1,19
Земельные участки под объекты производственного назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,20	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного назначения, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,15	1,12	1,18

11/2

Справочник ценных бумаг - 2020. Земельный участок. Часть II. Полное
именование по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
I. Москва и Московская область			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,18	1,07	1,28
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,08	1,28
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,25	1,08	1,34
II. Санкт-Петербург и Ленинградская область			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,18	1,06	1,20
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,06	1,44
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,25	1,08	1,34

11/2

Справочник ценных бумаг - 2020. Земельный участок. Часть II. Полное
именование по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Города с населением более 1 млн. чел (Яросль, Москва и г. Санкт-Петербург)			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,22	1,18	1,27
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,20	1,28
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,25	1,18	1,34
Города с населением от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующий уровень			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,19	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03	1,40
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и/или другими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,22	1,10	1,37

11/2

Справочник ценных бумаг - 2020. Земельный участок. Часть II. Полное
именование по состоянию на октябрь 2020 г.

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных составов коммуникаций на оценяемых участках и объектах-аналогах по различным категориям городов.

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

Таблица 52

Коммуникация	Города							
	Однотипный	Э	Г	В, К, Т, Колод.	Э, Г	Э, В, К, Т, Колод.	В, К, Т, Э, Г, В, К	В, К, Т, Колод.
Объект-аналог	Э	0%	-16%	-16%	-17%	-20%	-20%	-21%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-2%	-17%	-26%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-2%	-17%	-26%
Объект-аналог	В, К, Т, Колод.	20%	-1%	1%	0%	-12%	-16%	-26%
	Э, Г	42%	18%	19%	-5%	0%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Колод.	43%	20%	20%	-5%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Колод.	43%	20%	20%	-5%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Колод.	43%	20%	20%	-5%	2%	1%	1%	0%

Справочник ценника недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Санкт-Петербург

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

Таблица 53

Коммуникация	Адрес								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Отсутствует	0%	-15%	-18%	-17%	-21%	-20%	-22%	-20%	-20%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	-20%	-20%	-20%
Г	22%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-20%	-20%
В, К, Т, Кооп	25%	2%	-2%	0%	-17%	-17%	-19%	-21%	-21%
ЭГ	48%	20%	18%	21%	8%	2%	-2%	-17%	-17%
Э, В, К, Т, Кооп	42%	20%	18%	18%	2%	2%	-2%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Кооп	48%	20%	20%	20%	2%	4%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	71%	40%	40%	40%	20%	27%	18%	0%	0%

Справочник ценника недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Санкт-Петербург

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

Таблица 54

Коммуникация	Адрес								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Отсутствует	0%	-18%	-22%	-17%	-24%	-24%	-22%	-24%	-24%
Э	22%	0%	-2%	2%	-18%	-17%	-18%	-20%	-20%
Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-22%	-22%
В, К, Т, Кооп	28%	-2%	-3%	0%	-21%	-20%	-18%	-24%	-24%
ЭГ	57%	24%	22%	20%	0%	2%	2%	-17%	-17%
Э, В, К, Т, Кооп	46%	20%	18%	20%	2%	0%	2%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Кооп	48%	22%	20%	24%	2%	2%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	62%	40%	40%	40%	20%	24%	22%	0%	0%

Справочник ценника недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Санкт-Петербург

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

Таблица 55

Коммуникация	Адрес								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-20%	-20%	-20%	-22%	-22%
Э	18%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-20%	-20%	-20%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-21%	-21%
В, К, Т, Кооп	21%	3%	2%	0%	-16%	-16%	-17%	-20%	-20%
ЭГ	43%	20%	19%	17%	0%	2%	3%	-18%	-18%
Э, В, К, Т, Кооп	43%	22%	21%	18%	-18%	0%	-1%	-17%	-17%
Г, В, К, Т, Кооп	46%	23%	20%	20%	2%	1%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	71%	40%	40%	40%	20%	28%	19%	0%	0%

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

В табл. 25 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 25.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Тип индивидуальной застройки	Адрес								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Отсутствует	3%	-15%	-14%	-2%	-23%	-23%	-24%	-24%	-24%
Э	18%	0%	1%	0%	-14%	-9%	0%	-22%	-22%
Г	18%	-1%	0%	0%	-15%	-17%	-9%	-23%	-23%
В, К, Т, Кооп	18%	-4%	5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%	-27%
ЭГ	32%	16%	18%	24%	0%	0%	0%	-9%	-9%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	15%	12%	12%	2%	0%	1%	-14%	-14%
Г, В, К, Т, Кооп	32%	2%	10%	10%	-8%	-1%	0%	-15%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	50%	28%	30%	37%	12%	16%	16%	0%	0%

¹⁶ В таблице использованы следующие обозначения: Э – застройщика, Г – застройщика, В – застройщика, К – застройщика, Т – застройщика, Кооп – кооперативные земли

Справочник ценника недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1. Санкт-Петербург

Таблица 60¹⁷

Под тип индивидуальной застройки	Адрес								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-1%	-25%	-25%	-22%	-22%	-22%
Э	12%	0%	1%	4%	-13%	-10%	0%	-22%	-22%
Г	18%	-1%	0%	0%	-14%	-11%	-10%	-22%	-22%
В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-14%	-28%	-28%
ЭГ	34%	18%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	26%	17%	12%	18%	-4%	0%	1%	-13%	-13%
Г, В, К, Т, Кооп	28%	12%	11%	12%	-4%	-1%	0%	-14%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	48%	30%	28%	34%	1%	1%	1%	0%	0%

Таблица 61

Под тип	Адрес								
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Кооп	ЭГ	Э, В, К, Т, Кооп	В, К, Т, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Отсутствует	0%	-12%	-10%	-10%	-27%	-27%	-22%	-24%	-24%
Э	17%	0%	0%	0%	-13%	-10%	-10%	-22%	-22%
Г	17%	0%	0%	0%	-13%	-10%	-10%	-22%	-22%
В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-4%	0%	-19%	-14%	-14%	-27%	-27%
ЭГ	31%	15%	15%	24%	0%	0%	0%	-10%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	26%	17%	10%	17%	-4%	0%	0%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Кооп	26%	11%	11%	17%	-4%	0%	0%	-18%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%	0%

¹⁷ В таблице использованы следующие обозначения: Э – застройщика, Г – застройщика, В – застройщика, К – застройщика, Т – застройщика, Кооп – кооперативные земли

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

Таблица 62¹⁸

Плюс ИМО	Ассеты							
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кошк	З, Г	З, В, К, Т, Г, В, К, Кошк	З, В, К, Т, Г, В, К, Кошк	З, В, К, Т, Г, В, К, Кошк
Отсутствует	0%	-14%	-20%	-11%	20%	22%	28%	24%
З	10%	0%	-1%	3%	15%	-11%	-12%	-20%
Г	17%	1%	18%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
В, К, Т, Кошк	10%	3%	4%	2%	1%	18%	18%	20%
З, Г	20%	1%	18%	21%	8%	9%	9%	-11%
З, В, К, Т, Кошк	30%	2%	11%	3%	4%	8%	-1%	-15%
Г, В, К, Т, Кошк	11%	2%	2%	1%	3%	7%	3%	-14%
З, Г, В, К, Т, Кошк	11%	21%	30%	3%	1%	17%	18%	3%

Таблица 63

Плюс объекты недвижимости	Ассеты							
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кошк	З, Г	З, В, К, Т, Г, В, К, Кошк	З, В, К, Т, Г, В, К, Кошк	З, В, К, Т, Г, В, К, Кошк
Отсутствует	0%	-14%	-20%	-11%	20%	22%	28%	24%
З	17%	0%	-1%	3%	15%	-11%	-11%	-20%
Г	17%	1%	18%	4%	-14%	-10%	-10%	-23%
В, К, Т, Кошк	10%	3%	4%	2%	1%	18%	18%	20%
З, Г	20%	1%	17%	21%	8%	9%	9%	-11%
З, В, К, Т, Кошк	30%	1%	11%	3%	4%	8%	-1%	-15%
Г, В, К, Т, Кошк	11%	2%	2%	1%	3%	7%	3%	-14%
З, Г, В, К, Т, Кошк	11%	21%	30%	3%	1%	17%	17%	3%

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

Таблица 64¹⁹

Плюс объекты недвижимости	Ассеты							
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кошк	З, Г	З, В, К, Т, Г, В, К, Кошк	З, В, К, Т, Г, В, К, Кошк	З, В, К, Т, Г, В, К, Кошк
Отсутствует	0%	-14%	-20%	-11%	20%	22%	28%	24%
З	18%	0%	-1%	3%	15%	-11%	-12%	-20%
Г	20%	1%	18%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
В, К, Т, Кошк	11%	3%	4%	2%	1%	18%	18%	20%
З, Г	22%	1%	18%	21%	8%	9%	9%	-11%
З, В, К, Т, Кошк	32%	1%	11%	3%	4%	8%	-1%	-15%
Г, В, К, Т, Кошк	14%	2%	2%	1%	3%	7%	3%	-14%
З, Г, В, К, Т, Кошк	14%	21%	32%	3%	1%	17%	18%	3%

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: З – эквипотенциал, Г – плодородие, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Кошк – коммунальные услуги

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

Рельеф объекта

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 26.

Таблица 26.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объектами торговой застройки			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами торговой застройки с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (налогородность, овраги и т.д.)	1,28	1,25	1,32
Земельные участки под ИМО			
Оценочная удельная цена земельных участков под ИМО с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (налогородность, овраги и т.д.)	1,19	1,17	1,21
Земельные участки под объектами рекреации			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (налогородность, овраги и т.д.)	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объектами пригородного сервиса			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами пригородного сервиса с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (налогородность, овраги и т.д.)	1,14	1,11	1,16

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объектами торговой застройки			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами торговой застройки с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (налогородность, овраги и т.д.)	1,25	1,14	1,39
Земельные участки под ИМО			
Оценочная удельная цена земельных участков под ИМО с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (налогородность, овраги и т.д.)	1,19	1,06	1,31
Земельные участки под объектами рекреации			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (налогородность, овраги и т.д.)	1,24	1,12	1,35
Земельные участки под объектами пригородного сервиса			
Оценочная удельная цена земельных участков под объектами пригородного сервиса с ровным спланированным рельефом и удельной цене аналогичных участков с изъёмным рельефом (налогородность, овраги и т.д.)	1,14	1,05	1,24

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
Исходные данные: октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изломным рельефом (субпоказатель, колонка 13)

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

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

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 27).

Таблица 27.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;		
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,68	0,91
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,25
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,40

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение



Настройка: [Настройка отчета](#) | [Мои отчеты](#) | [Моя недвижимость](#) | [История расчетов](#) | [Об отчете](#) | [Об оценке](#) | [Об услугах](#) | [История платежей](#) | [Платежная книга](#) | [Базисная цена](#) | [Помощь](#) | [Вход](#)

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2021 года

Заголовок: [Адресная оценка стоимости земельного участка \(публиковать № 10.2021\)](#)

В ходе анализа рынка выявлены участки, выделены: 1) участки нестандартной или вытянутой формы на участках с повышенным уровнем местности, а также другие недостатки при оценке важных характеристик, представляющих рынок дорогого сегмента.

Итого расчеты StatRielт на основе актуальных рыночных данных за истинный период:

Группа	Характеристики формы и рельефа участка	низкая граница	высокая граница	Среднее значение
1	Земельные участки (категория: земля населенных пунктов, земля с/х назначения) для дачного строительства и садоводств, земля промышленно-складского, свалы и иного спец. назначения, в том числе земельные участки сельскохозяйственного назначения (участки 170), форма и рельеф: возможность проведения капитального строительства или использования участка для размещения и размещения объектов недвижимости			1,00
2	Участки территории из-за несоответствия факторах: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка не менее, чем минимальная дистанция для строительства и эксплуатации (использование) здания для этой территории (земельный объект капитального строительства); 2. Земельные участки с выделенными или горизонтальной формой, обусловленной неровным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 30%; 4. Земельные участки, расположенные в долине, овраге или в подступающей долине реки; 5. Земельные участки, граничащие с объектами линейного характера (линейными объектами); 6. Земельные участки с другими строительными недостатками, являющимися препятствиями для строительства и эксплуатации	0,66	0,91	0,80
3	Земельные участки с панорамным видом на море, озеро, водохранилище, природный ландшафт	1,00	1,25	1,10
4	Земельные участки с панорамным видом на море, парк, парк и другие объекты природного ландшафта	1,00	1,10	1,04

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.
 ** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.
 Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoq-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

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.

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.

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,94	0,95	0,97
Земельные участки под объекты торгового назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торгового назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,90	0,89
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,93
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,96	0,95	0,97
Земельные участки под объекты торгового назначения			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты торгового назначения с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81	0,83

Средние значения и границы доверительных интервалов в 2020. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,95	0,91	0,99
2	Санкт-Петербург	0,94	0,90	0,99
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,94	0,90	0,97
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,90	0,85	0,94

Таблица 112

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,92	0,88	0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,92	0,88	0,97

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Последняя версия составлена на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 113

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Последняя версия составлена на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,19	1,29
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Последняя версия составлена на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 117

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов*

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры



Получить отчеты | Выбрать отчеты | **Таблицы коэффициентов** | Статистика рынка | Для печати | Планирование | О нас | Услуги | Обратная связь | Контакты | О нас

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2021 года

Источник: Характеристика рыночной стоимости земельных участков (опубликована 01.10.2021 г.)

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для рыночной стоимости участка незначительна в пределах рыночной нормы и вполне устойчива по времени действия. Проведенные расчеты не выявляют отклонения и завышения установленной рыночной стоимости. «Благоустроенность» участка означает наличие права собственности или владения земельным участком в зависимости от вида благоустройства.

Корректировка предлагается системными представлениями в Таблице коэффициентов.

Источником данных StatRiel является анализ актуальной рыночной информации по актуальной картотеке.

№	Земельные участки населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов благоустройства (таблицы коэффициентов)	Нижний порог*	Верхний порог**	Среднее значение
1	По обеспечению дороги и подъездом на участке, не освоенным			1,00
2	Для объектов, находящихся на объектах благоустройства			
3	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества) наделенное в непосредственной близости от участка	1,05	1,20	1,12
4	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой и подъездом с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,15	1,08
5	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой с твердым покрытием (в зависимости от качества), соединенной с федеральной магистралью - для участков, расположенных в непосредственной близости от участка	1,05	1,20	1,12
6	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой с твердым покрытием (в зависимости от качества) с подъездом к участку	1,07	1,22	1,14
7	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой с твердым покрытием (в зависимости от качества) с подъездом к участку	1,04	1,18	1,10
8	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой (для объектов, находящихся на объектах благоустройства)	1,00	1,01	1,00

При достижении аргументированной обоснованности корректировки может быть достигнута норма в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества земельного участка и особенностей объектов благоустройства.

Среднее значение коэффициента 2021. Значения участка Часть 1. Территориальная характеристика и коэффициенты по категориям объектов недвижимости. Плановый период по состоянию на сентябрь 2021 г.

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

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

Таблица 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85	0,90
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

Среднее значение коэффициента 2021. Значения участка Часть 1. Территориальная характеристика и коэффициенты по категориям объектов недвижимости. Плановый период по состоянию на сентябрь 2021 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории				
1	Москва	0,87	0,82	0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79	0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81	0,93
4	города с численностью менее 1 млн. человек	-	-	-

Таблица 105

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории				
1	Москва	0,78	0,74	0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-	-
4	города с численностью менее 1 млн. человек	0,84	0,78	0,90

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

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков под жилищное строительство в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается 2-6 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)».

2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)».

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)», 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 малоэтажного жилищного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках малоэтажного жилищного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 32, 30.

Таблица 32.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с малоэтажным строительством, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	Деятельность, не связанная с малоэтажным строительством, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для малоэтажного строительства, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от 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 поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 33.

Таблица 33.

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	
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	Сравнительный (рыночный) подход не используется
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 Договором аренды. 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 долгосрочного Договора 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 объекта (объектов) оценки 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.

Ведение 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 земельных участков позволяет рассматривать только один вариант использования этих земельных участков – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объектов (земельных участков) по выкупной стоимости, определенной условиями договора аренды (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков, а именно Договор аренды действует 11 лет начиная с 11.05.2016 г., т.е. до 11.05.2027 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит:

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126 – 65,9 месяцев

((11.05.2027 - 15.11.2021)/365*12=65,9) или 5,5 года;

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128 – 65,8 месяцев ((11.05.2027 - 16.11.2021)/365*12=65,8) или 5,5 года.

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

Способность оцениваемых земельных участков приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим Договором аренды.

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

- величины и временной структуры доходов от использования земельных участков;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения дохода от использования земельных участков.

Доход от использования земельных участков определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе данных, указанных в Договоре аренды оцениваемых земельных участков.

Размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из объектов рассчитывается по следующей формуле:

$$(1,2 * H * K * k / 12) / 100, \text{ в том числе НДС } 20\%$$

где:

1,2 – ставка НДС;

H – налоговая ставка, применяемая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

K – кадастровая стоимость Объекта;

k – коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

Таким образом, размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из объектов, без учета НДС, будет рассчитывается по формуле:

$$A = (H * K * k / 12) / 100,$$

где:

H – налоговая ставка, применяемая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

K – кадастровая стоимость Объекта;

k – коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

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

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки, размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{H * K * k / 12}{100},$$

где:

H – налоговая ставка, применяемая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

K – кадастровая стоимость Объекта;

k – коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определяла как разность между доходами и операционными расходами.

Из представленных выше формул видно, что величина дохода - ежемесячной арендной платы, без учета НДС, равна значению операционных расходов - ежемесячному земельному налогу.

Таким образом, величина арендных платежей равна величине уплачиваемых налогов, т.е. чистый операционный доход от использования оцениваемых земельных участков составляет 0 руб. (отсутствует).

Анализ способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохраняет способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка после окончания действия Договора аренды.

В Договоре аренды оцениваемых земельных участков указана цена выкупа для каждого земельного участка, значение которой представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значение цены выкупа для каждого земельного участка

Кадастровый номер участка, указанного в Договоре аренды № 1 от 11.05.2016 г.	Площадь, кв. м	Решение от 28.08.2019 г. и 29.08.2019 г.	Кадастровый номер участка, указанного в ДС № 3 от 23.01.2020 г. к Договору аренды № 1 от 11.05.2016 г.	Площадь, кв. м	Решение от 08.09.2021 г.	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Цена выкупа, руб.
50:21:0060403:5487	27 396	раздел	50:21:0060403:8564 50:21:0060403:8565	175 27 221	объединение	50:21:0060403:9126	27 396 +/- 58	159 385 581
50:21:0060403:5500	22 919	раздел	50:21:0060403:8566 50:21:0060403:8567	173 22 749	объединение	50:21:0060403:9128	27 396 +/- 58	135 239 777

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

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.

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 в 2020 – 2021 г.г.:

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126 – в период с 15.11.2020 г. по 15.11.2021 г.;
- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128 – в период с 16.11.2020 г. по 16.11.2021 г.

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. 35.

Таблица 35.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности				
Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности за период с 15.11.2020 г. по 15.11.2021 г., %	Среднее значение бескупонной доходности за период с 16.11.2020 г. по 16.11.2021 г., %	
0,25	3	5,51	5,52	
0,5	6	5,6	5,61	
0,75	9	5,68	5,69	
1	12	5,76	5,77	
2	24	6,06	6,07	
3	36	6,29	6,3	
5	60	6,62	6,63	
7	84	6,83	6,84	
10	120	7,05	7,05	
15	180	7,25	7,25	
20	240	7,36	7,37	
30	360	7,49	7,49	

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

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 5 до 7 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126:

$$R_{ГКО-ФЗ} = 0,105 * T + 6,095 ,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды 3У), лет.

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128:

$$R_{ГКО-ФЗ} = 0,105 * T + 6,105 ,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды 3У), лет.

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя (оставшийся срок аренды 5,5 лет), с учетом округлений, составит:

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126:

$$R_{ГКО-ФЗ} = 0,105 * 5,5 + 6,095 = 6,67$$

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128:

$$R_{ГКО-ФЗ} = 0,105 * 5,5 + 6,105 = 6,68$$

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. 36.

Таблица 36.

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							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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		9	1	2	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	6	4	5	0	0	0	0	0
Сумма						26					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,86					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,860					

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:

$$r_{ликв} = \frac{R * n}{12},$$

где:

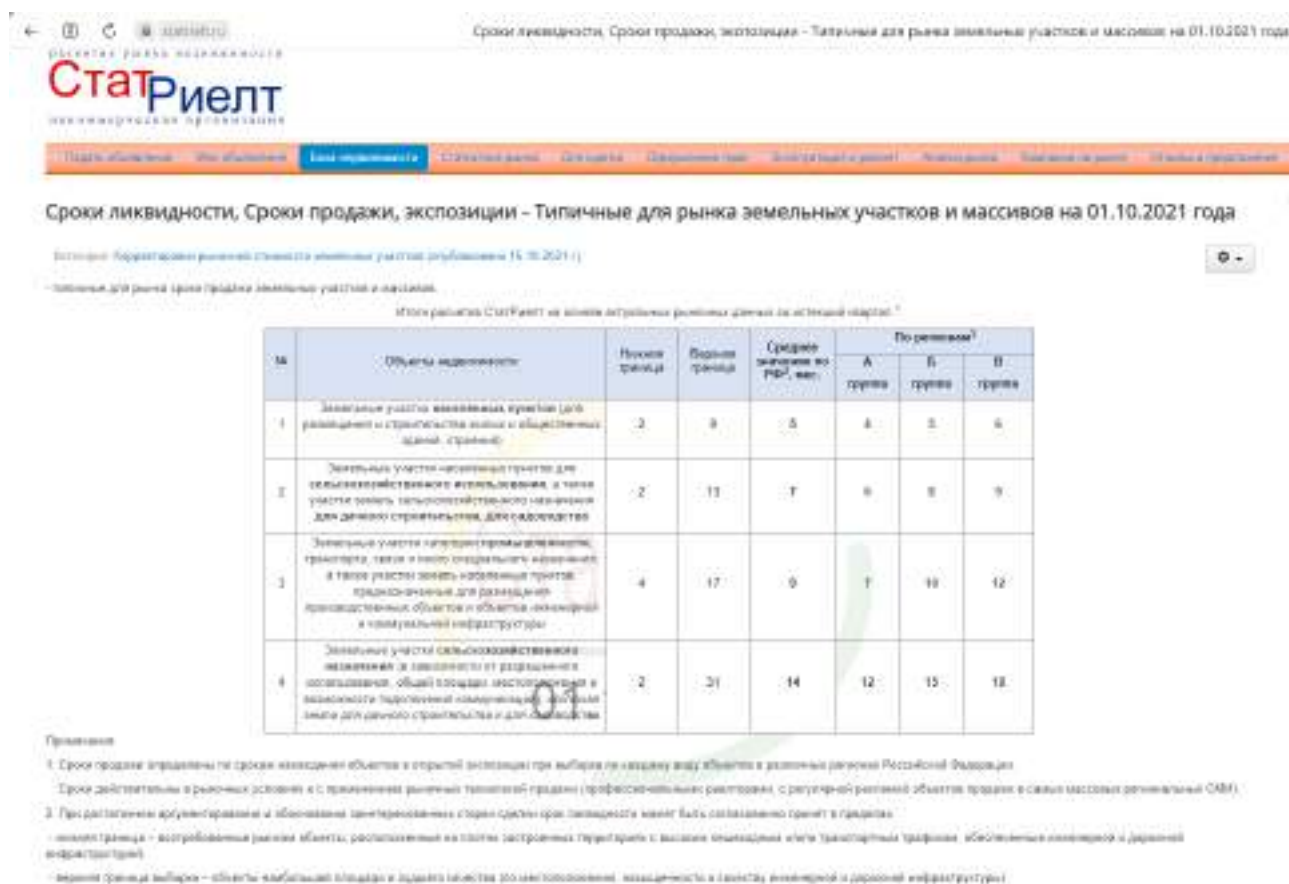
$r_{ликв}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» составляет в среднем 4 мес. для населенных пунктов группы А (Москвы и городов-спутников):



По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statrielt.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 объектов равного 4 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126:

$$r_{ликв.} = \frac{6,67\% * 4}{12} = 2,22\%$$

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128:

$$r_{ликв.} = \frac{6,68\% * 4}{12} = 2,23\%$$

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 оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, составит:

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126:

$$P_{ликв} = \left(\frac{2,22/100}{1 - 2,22/100} \right) * 100 = 2,27\%$$

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128:

$$P_{ликв} = \left(\frac{2,23/100}{1 - 2,23/100} \right) * 100 = 2,28\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду с последующей продажей (выкупом), то остается только риск недополучения арендных платежей и цены выкупа, а также досрочного прекращения действия Договора аренды. Значение данного риска экспертно оценивается на уровне 1%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126, %	Значение показателя для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128, %
Безрисковая ставка	6,67	6,68
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,86	1,86
Премия за низкую ликвидность	2,27	2,28
Премия за инвестиционный менеджмент	1	1
Годовая ставка дисконтирования	11,80	11,82
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,934	0,935

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 объекта (объектов) оценки 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 $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать цену выкупа земельных участков.

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 каждого 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} - цена выкупа земельного участка, руб.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

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

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, составит:

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126:

$$D = \frac{1}{(1 + 0,934 / 100)^{65,9}} = 0,5419$$

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128:

$$D = \frac{1}{(1 + 0,935 / 100)^{65,8}} = 0,5421$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Результаты расчета значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый номер	Цена выкупа, руб.	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:21:0060403:9126	159 385 581	0	65,9	0,934%	0	0,5419	86 371 046	86 371 046	86 400 000
50:21:0060403:9128	135 239 777	0	65,8	0,935%	0	0,5421	73 313 483	73 313 483	73 300 000
Итого									159 700 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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 (рыночного) подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости 2 (Двух) самостоятельных земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), планируемых к включению 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:

159 700 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:9126	27 396 +/- 58	86 400 000
2	50:21:0060403:9128	22 919 +/- 53	73 300 000

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 2 (Двух) самостоятельных земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), планируемых к включению 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:

159 700 000

*(Сто пятьдесят девять миллионов семьсот тысяч)
рублей,*

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:9126	27 396 +/- 58	86 400 000
2	50:21:0060403:9128	22 919 +/- 53	73 300 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Учредитель Федеральное агентство государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости сведения описаны сведения:

Лист 1 из 1

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 1
15.11.2021:			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:0126	
Плановый кадастровый номер:		50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.11.2021	
Плановый кадастровый государственный учетный номер:		50/006/002/002/00001	
Местоположение:		142114, Московская область, р-н Дзержинский, с/п Милославское, д. Провы, Российская Федерация	
Площадь, кв. м:		27396 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		60 000 000 000	
Кадастровые номера земель/земельных участков/объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		земли населенных пунктов	
Назначение/предназначение объекта недвижимости:		Многоэтапное строительство, в том числе для размещения жилых домов (квартир)	
Статус участка в Едином государственном реестре недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Пользователь:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карпов Марин Михайлович (представитель правообладателя), Привольная, от имени заявителя Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" фонд, управляемая Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Москва", 7718784153	

срочно

подпись правообладателя/догодателя	
	М.П.

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 2
15.11.2021:			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:0126	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эстейт Москва", ИНН: 7706794153, ОГРН: 5097540714317
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Участок земельной собственности 50:21:0060403:0126:00143/2021-1 15.11.2021 16:26:25
3	Документы-основания:	3.1	Решение об образовании (подписи) самостоятельного земельного участка, сути образования (подписи) земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403:0164 и 50:21:0060403:0565, выдано 08.08.2021
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Архив
	дата государственной регистрации:		15.11.2021 16:26:25
	номер государственной регистрации:		50:21:0060403:0126:00143/2021-1
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия - 17.12.2029 на 11 лет
	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Патра Сервисес", ИНН: 501064869, ОГРН: 5075801005177
	основание государственной регистрации:		Письмо № РС1-01-01-7303/14, выдано 28.08.2014, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «О государственном кадастре недвижимости», № 221-ФД, выдано 24.07.2007, Правительство РФ Договор аренды недвижимого имущества, № 1, выдан 11.05.2016, номер государственной регистрации 50-23/021-58/021/003/2016-0316/1
	сведения об участии в государственной регистрации сделок, правах, ограничении права для и обременении в виду залогом ипотеки третьих лиц, правах:		Решение об образовании (подписи) самостоятельного земельного участка, сути образования (подписи) земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403:0164 и 50:21:0060403:0565, выдано 08.08.2021 данные отсутствуют
подпись правообладателя/догодателя			
		М.П.	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1
50:01/0004/03/0128	
50:01/0004/03/0128	
4	<p>Сведения об утверждении плана и в договоре урегулирования споров, если такой договор заключен для урегулирования споров:</p> <p>4.1 вид: Земельный участок</p> <p>дата государственной регистрации: 15.11.2011 16:26:23</p> <p>номер государственной регистрации: 50:01/0004/03/0128/00143/2011-2</p> <p>сроки, на который установлен срок аренды в отношении объекта недвижимости: Срок действия с 06.02.2011 по 09.11.2023 и 06.02.2011 по 06.12.2023</p> <p>вид, в пользу которого установлен и размерен срок и обременение объекта недвижимости: Объект с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Центр Зенит Инвестиции", ИНН: 7718784151, ОГРН: 1097746714317</p> <p>номер государственной регистрации: Плановый договорный управление Ритуальное кладбище с/п.п. "Сельскохозяйственный", акция 06.12.2011</p> <p>Решение об образовании Целевого совместительного земельного участка путем объединения Земельных участков с кадастровыми номерами 50:01/0004/03/0164 и 50:01/0004/03/0165, выдан 08.09.2011</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без соблюдения в силу закона порядка третьих лиц, права:</p> <p>Сведения об урегулировании споров и в договоре урегулирования споров, если такой договор заключен для урегулирования споров:</p>
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют



подпись ответственного сотрудника	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1
50:01/0004/03/0120	
50:01/0004/03/0120	
1	Сведения в отношении границ при установлении:
2	Сведения о долевом владении в отношении земельного участка:
3	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужд:
4	Сведения о законности государственной регистрации без учета участия правообладателя или его законного представителя:
5	Приобретения и сделки с недвижимостью, но не рассмотренных законодательством государственной регистрации права (сделки, в результате которых, ограничены права или обременены объекты недвижимости), сделки в отношении объекта недвижимости:
10	Сведения о законности государственной регистрации аренды, ипотеки, ограничения права на земельный участок и в земельно-сервитутном законодательстве:



подпись ответственного сотрудника	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Форма 3. Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание многоэтажного земельного участка

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист № 1 плана 3	Высота здания плана 3.1	Высота здания 3	Высота здания вышка 3
05.11.2021г.			
Единственный номер:		50:21:0080403 9125	
План (фурты, слани) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Масштаб обременения	
дата формирования выписки	подпись	подпись, фамилия	
	МП		

Документы Единой государственной регистрации, хранящиеся в архивах на Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Форма 1. Лист 1

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист № 1 плана 3	Высота здания плана 3.1	Высота здания 3	Высота здания вышка 3
06.11.2021г.			
Единственный номер:		50:21:0080403 5123	
Номер кадастрового свидетельства		50:21:0080403	
Дата государственной кадастровой оценки		06.11.2021	
Учлен земельного государственного кадастрового учета		земельный участок	
Местонахождение		502714, Московская область, р-н Люберецкий, с/п. Люберецкий, д. Орехово, Российская Федерация	
Площадь, кв.м.		32919 кв.м.	
Кадастровая стоимость, руб.		вз. отсутствует	
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка объекта недвижимости		земельный участок	
Виды землепользования		земельный участок	
Виды зарегистрированных обременений		Ипотечное строительство, в том числе блокирование и/или аренда строительных	
Сущность права на объект недвижимости		Ссылка на объект недвижимости имеет статус "неуказан"	
Соблюдение		земельный участок	
Получатель выписки		Карасин Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытый (закрытый) хозяйственный фонд «Фонд» с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Центр Эстейт-Менеджмент"», 7716764133	

06.11.2021

дата формирования выписки	подпись	подпись, фамилия
	МП	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Валовая часть раздела 2-3	Валовая часть раздела 3	Валовая часть раздела 3
16.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:21:0060403-9128	
1	Привлеченность (гражданско-правовая):	1.1	Высший (или иной) инвестиционный фонд, недвижимость "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:21:0060403-9128-50/45/2021-1 16.11.2021 12:41:24
3	Обременение ипотекой:	3.1	Региональный инвестиционный фонд "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. ИИИИ недвижимости "Сельскохозяйственный", выдан 24.04.2019 Региональный инвестиционный фонд (долевой совместительский земельный участок, путем объединения 2 долей) земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403-8566 и 50:21:0060403-8567, выдан 05.09.2021 Договор аренды недвижимого имущества, № 1, выдан 11.05.2016
4	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	на зарегистрированных	
4.1	ИИИИ	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	16.11.2021 12:41:24	
	номер государственной регистрации:	50:21:0060403-9128-50/45/2021-1	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.02.2011 по 30.11.2025 с 06.02.2011 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИИИИ 7718284123, ОГРН 1097790714317	
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Региональным инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без опубликования в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
подпись государственного должностного лица:			
		М.П.	подпись, фамилия

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Валовая часть раздела 2-3	Валовая часть раздела 3	Валовая часть раздела 3
16.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:21:0060403-9128	
4.2	ИИИИ	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	16.11.2021 12:41:24	
	номер государственной регистрации:	50:21:0060403-9128-50/45/2021-1	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.02.2011 по 30.11.2025 с 06.02.2011 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИИИИ 7718284123, ОГРН 1097790714317	
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Региональным инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Уральская компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без опубликования в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
4.3	ИИИИ	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.11.2021 12:41:24	
	номер государственной регистрации:	50:21:0060403-9128-50/45/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.12.2015 по 11 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Петра-Экспресс", ИИИИ 1091064969, ОГРН 1075811009177	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № 1, выдан 11.05.2016, номер государственной регистрации: 50:21:0060403-8567/01/2016-001811 Документальное подтверждение к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от "11" мая 2016г., № 64, выдан 24.09.2020 Документальное подтверждение к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от "11" мая 2016г., № 3, выдан 23.01.2020, номер государственной регистрации: 50:21:0060403-8567-02/03/2020-4 Региональный инвестиционный фонд (долевой совместительский земельный участок, путем объединения 2 долей) земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403-8566 и 50:21:0060403-8567, выдан 05.09.2021	
подпись государственного должностного лица:			
		М.П.	подпись, фамилия

Лист 4

Земельный участок по объекту недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 3
16.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:21:0090403/01/03	
	сведения об организации государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа	личные государственные	
	сведения об управлении имуществом и в частности управлением имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом	личные государственные	
5	Земельные и другие права требования:	личные государственные	
6	Сделки с ипотекой и ипотеками субординированного права:	личные государственные	
7	Сделки с ипотекой раздела об ипотеке обременения недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	личные государственные	
8	Сделки с ипотекой государственной регистрации без участия участии правообладателя или его законного представителя:	личные государственные	
9	Права требования и сделки с ипотекой (ипотеками, не рассмотренных законодатель и приведенной государственной регистрации права (ипотека), государственные права, ограниченные права для обременения объектов недвижимости, сделки в отношении объектов недвижимости:	общественные	
10	Сделки с ипотекой государственной регистрации ипотеки, права аренды, ограниченные права на земельный участок и иные гражданско-правовые отношения:	личные государственные	



главный инженер-оценщик	М.П.	инженер, специалист
-------------------------	------	---------------------

Лист 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Объект недвижимости земельного участка

Земельный участок по объекту недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов раздела 3
16.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:21:0090403/01/03	
План (чертеж, фото) земельного участка			
			
Объект 1: 0000	Положение обременения		
главный инженер-оценщик	М.П.	инженер, специалист	

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества № 1

ПОЛУЧЕНО

20 ИЮН 2016

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово

«11» мая 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкмановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 27 396 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5487, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 04.08.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-9801/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» августа 2015 года серия 50-БА № 719849;

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 12 215 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5496, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/006/2015-1217/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» сентября 2015 года серия 50-ББ № 744940;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 6 390 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5497, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/006/2015-1218/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» сентября 2015 года серия 50-ББ № 744939;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 22 919 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5500, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/006/2015-1219/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» сентября 2015 года серия 50-ББ № 744938;

имеющиеся далее в совокупности – «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 11 (Одиннадцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются Арендатору для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов жилой малоэтажной застройки, включая необходимые объекты инженерной и иной инфраструктуры, с правом осуществлении раздела и/или перераспределения Объектов.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда

недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из Объектов рассчитывается по следующей формуле:

$(1,18 * N * K * k / 12) / 100$, в том числе НДС 18%, где

N – налоговая ставка, применяемая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

k – коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ;

K – кадастровая стоимость Объекта.

2.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи и до момента возврата Объектов Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;
- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;
- письменно согласовывать с Арендодателем осуществление раздела и/или перераспределения Объектов;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- если иное не предусмотрено настоящим Договором без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. 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. Уплата неустойки, штрафа, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляются за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящим Стороны договорились, что в целях обеспечения приобретения инвесторами, участниками долевого строительства, покупателями права собственности на земельные участки, занятые объектами малоэтажной жилой застройки, указанными в п. 1.5. настоящего Договора, а также доли в праве собственности на земельные участки, занятые объектами инженерной и иной инфраструктуры, элементами озеленения и благоустройства, Арендатор обязан выкупить нижеуказанные Объекты в собственность до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении объектов малоэтажной жилой застройки, указанных в п. 1.5. настоящего Договора.

Цена выкупа Объектов составляет:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5487, - 159 385 581 (Сто пятьдесят девять миллионов триста восемьдесят пять тысяч пятьсот восемьдесят один) рубль 00 копеек;

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5496, - 71 064 302 (Семьдесят один миллион шестьдесят четыре тысячи триста два) рубля 00 копеек;

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5497, - 37 178 720 (Тридцать семь миллионов сто семьдесят восемь тысяч семьсот двадцать) рублей 00 копеек;

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5500, - 135 239 777 (Сто тридцать пять миллионов двести тридцать девять тысяч семьсот семьдесят семь) рублей.

При этом цена каждого из Объектов по договору о выкупе будет не ниже стоимости соответствующего Объекта, указанной в отчете оценщика ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», используемом для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и действующем на момент заключения договора о выкупе Объектов.

Цена выкупа Объектов должна быть оплачена Арендатором Арендодателю в срок не позднее чем через три месяца с даты заключения договора о выкупе.

Арендные платежи, уплачиваемые Арендатором по настоящему Договору в цену выкупа Объектов не включаются.

Арендатор имеет право выкупить Объекты в свою собственность досрочно.

7.2. Настоящим Стороны договорились, что в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" право аренды Объектов по настоящему Договору будет передано в залог участникам долевого строительства, заключившим договоры долевого участия в строительстве объектов малоэтажной жилой застройки, указанных в п. 1.5. настоящего Договора, для обеспечения исполнения обязательства Арендатора, который будет выступать в качестве Застройщика по договорам долевого участия в строительстве, а именно:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Подписанием настоящего Договора Арендодатель дает согласие на передачу права аренды Объектов по настоящему Договору в залог участникам долевого строительства, заключившим договоры долевого участия в строительстве объектов малоэтажной жилой застройки, указанных в п. 1.5. настоящего Договора. Отдельного согласия Арендодателя не требуется.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

7.5. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

в лице Калкмановой Лилары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Дильширой Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Нехра-Покровское» Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810214000000412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича

**Акт приема-передачи земельных участков
к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» марта 2016 г.**

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово

«11» марта 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давышниковой Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», подписали настоящий Акт к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» марта 2016 г. о нижеследующем.

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал за плату во временное пользование, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 27 396 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5487, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 04.08.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» августа 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2015-9801/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» августа 2015 года серия 50-БА № 719849;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 12 215 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5496, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» сентября 2015 года сделана запись регистрации №

6

50-50/021-50/021/006/2015-1217/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» сентября 2015 года серия 50-ББ № 744940;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 6 390 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5497, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/006/2015-1218/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» сентября 2015 года серия 50-ББ № 744939;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 22 919 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5500, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/006/2015-1219/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» сентября 2015 года серия 50-ББ № 744938; именуемые далее в совокупности – «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал Объекты в том состоянии, как они были на день подписания настоящего акта, свободными от прав третьих лиц, не проданными, не находящимися под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не обремененными зарегистрированными в установленном действующем законодательством РФ порядке сервитутами, ограничениями (обременениями) или иными правами третьих лиц (за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1. настоящего Акта – доверительное управление).

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

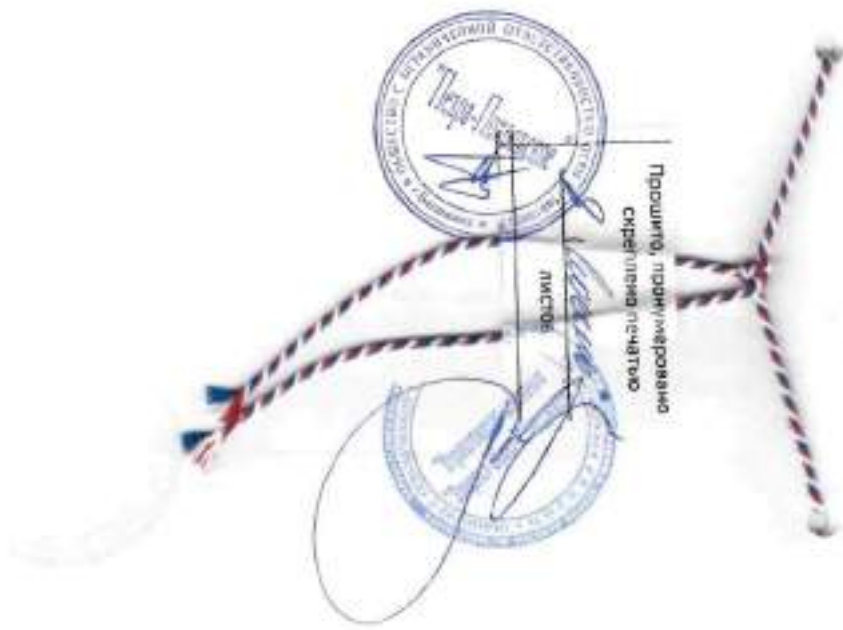
Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ПТБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
в лице Калкмановой Ляры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Дашниной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385.

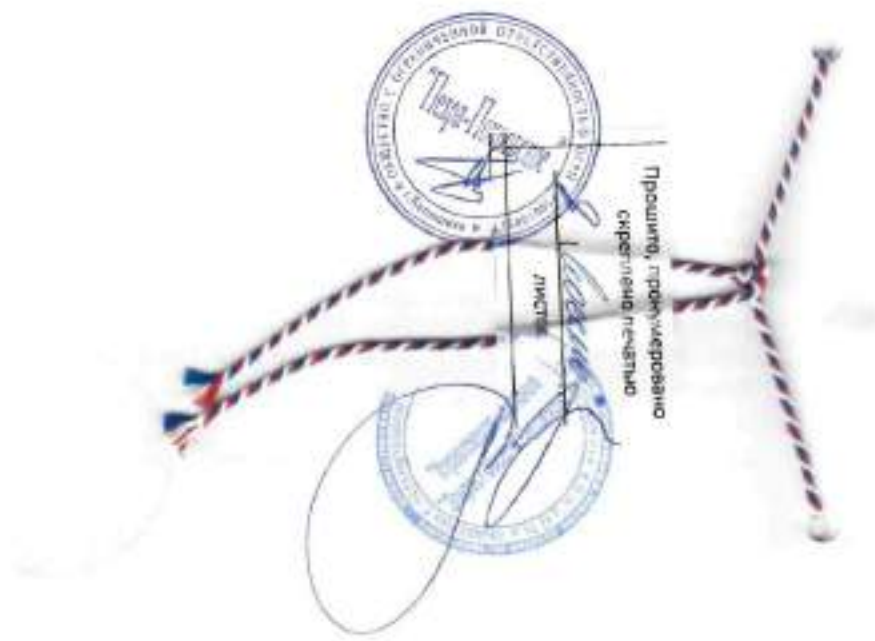
Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Покровское»
Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
№ документа	50
Дата документа	2016-06-28
№ документа	005-2016-3838
№ документа	005-2016-3838
№ документа	005-2016-3838



Управление Государственной службы Интеллектуальной собственности, регистрации и охраны прав в Московской области	
Срок регистрации:	50
Срок действия:	до 06.06.2016
Держатель:	И.И.И.
Свидетельство:	005-70-78318
Регистрация:	Катанова О.И.





**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г.**

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово

«19» мая 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфарядовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данишиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить Договор пунктом 7.6. следующего содержания:

«7.6. Настоящим Стороны договорились, что с момента подписания настоящего Договора и до момента его государственной регистрации настоящий Договор действует как краткосрочный договор аренды и считается заключенным на срок 360 (Триста шестьдесят) календарных дней. В случае если государственная регистрация настоящего Договора не будет проведена в течение 360 календарных дней с даты заключения настоящего Договора, настоящий Договор автоматически возобновляется на тот же срок и на тех же условиях. Такое возобновление договора является добровольной принятой на себя обязанностью Сторон.»

2. В связи с допущенными при подготовке являющегося неотъемлемой частью Договора Акта приема-передачи земельных участков (далее – «Акт») техническими ошибками, Стороны договорились считать указанный Акт датированным «11» мая 2016 года и являющимся приложением к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г. в связи с чем везде по тексту указанного акта читать «11» мая 2016 года вместо «11» марта 2016 года.

3. Настоящим Стороны договорились, что Дополнительное соглашение, является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией Договора и условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникших с момента подписания Договора.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823 в лице Калкамьяновой Лины Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича

ПОДПИСАНО:

ПОЛУЧЕНО 22 МАЯ 2019

Дополнительное соглашение №2
к Договору аренды недвижимого имущества №1 от 11.05.2016 г.

Московская область, г. Балашиха

№ 12/19-ДЗ/ФАС - 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды недвижимого имущества №1 от 11.05.2016г. (далее – «Дополнительное соглашение» и «Договор»), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14.06.2016г., номер регистрации 50-50/021-50/021/005/2016-9858, о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 2.1. в следующей редакции:

«2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из Объектов рассчитывается по следующей формуле:

$(1,2 * H * K * \kappa / 12) / 100$, в том числе НДС 20%, где

H – налоговая ставка, применяемая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

κ – коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ;

K – кадастровая стоимость Объекта.»

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения сторон, с 1 января 2019г.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, КПП 770401001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 507746279165, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 3010181020000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

Арендатор: ООО «Пехра-Покровское», ИНН 5001064969, КПП 500101001, ОГРН 1075001005177, юридический адрес: 143911, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4, р/с: 40702810714000007412, ОИД № 11-11-7701 БАЙКА ВТБ (ПАО) БИК 044525745 к/с: 30101810345250000745, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича.

Подшивалов Сергей Иванович *Малинин Роман Павлович*





www.zest.com.ru
 ООО «Эверест Эссет Менеджмент»
 Everest Asset Management LLC

Дополнительное соглашение № 3

к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г.

ПОЛУЧЕНО 30 ЯНВ 2020

Московская область, Ленинский муниципальный район,
 СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово

«23» января 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Прюева Артема Валерьевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143911, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 4, ИНН 5001064969, КПП 500101001, расч.счет: 40702810714000007412, банк: ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525745, корр. счет: 30101810345250000745), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г. (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5487 и земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5500 Стороны договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 12 215 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5496, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., номер и дата государственной регистрации права № 50-50/021-50/021/006/2015-1217/1 от 18.09.2015;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 6 390 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5497, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет

Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., номер и дата государственной регистрации права № 50:50/021-50/021/006/2015-1218/1 от 18.09.2015;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 22 746 +/- 53 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8567, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 28.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8567-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 173 +/- 5 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8566, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 28.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8566-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 27 221 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8565, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 29.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8565-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 175 +/- 5 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8564, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 29.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8564-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

именуемые далее в совокупности – «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: доверительное управление.».

2. Стороны настоящим подтверждают, что первоначально переданные в аренду по Договору земельные участки с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5487 и 50:21:0060403:5500 были переданы Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в день подписания Договора в связи

с чем образованные в результате их раздела вышеуказанные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:8567, 50:21:0060403:8566, 50:21:0060403:8565, 50:21:0060403:8564 считаются также переданными Арендатору с момента их образования, то есть с 17.12.2019г. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. При этом Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 17.12.2019г.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

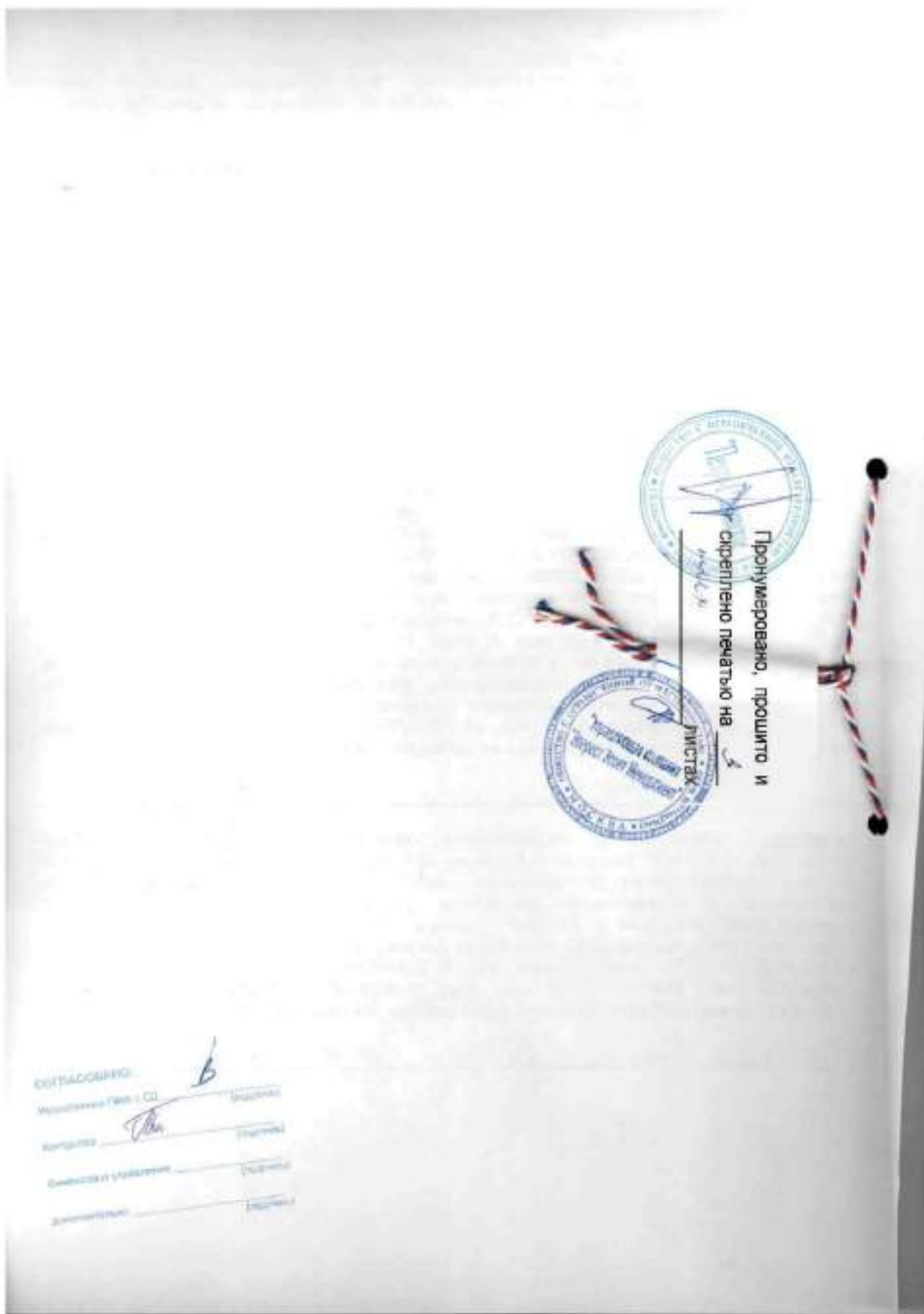
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, КПП 770401001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Проява Артема Валерьевича, действующей на основании Устава

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Цюкромское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143911, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 4, ИНН 5001064969, КПП 500101001, расч.счет: 40702810714000007412, банк: ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525745, корр. счет: 30101810345250000745), в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава

Подшивалов Сергей Иванович



**Дополнительное соглашение
к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г.**

Московская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово

«24» ~~сентября~~ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением **Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Марусьяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143911, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 4, ИНН 5001064969, КПП 500101001, расч.счет: 40702810714000007412, банк: ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525745, корр. счет: 30101810345250000745), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г. (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5487 и земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5500 Стороны договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 12 215 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5496, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., номер и дата государственной регистрации права № 50-50/021-50/021/006/2015-1217/1 от 18.09.2015;

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 6 390 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5497, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной

недвижимостью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., номер и дата государственной регистрации права № 50:50/021-50/021/006/2015-1218/1 от 18.09.2015;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 22 746 +/- 53 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8567, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 28.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8567-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 173 +/- 5 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8566, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 28.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8566-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 27 221 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8565, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 29.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8565-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 175 +/- 5 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8564, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 29.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8564-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

названные далее в совокупности – «Объекты».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в отношении Объектов в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись: «сервитутное управление».

2. Стороны настоящим подтверждают, что первоначально переданные в аренду по Договору земельные участки с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5487 и 50:21:0060403:5500 были переданы Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в день подписания Договора в связи с их образованием в результате их раздела вышеуказанные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:8567, 50:21:0060403:8566, 50:21:0060403:8565, 50:21:0060403:8564 являются также переданными Арендатору с момента их образования, то есть с 17.12.2019г. Данный акт приема-передачи Стороны не составляют.

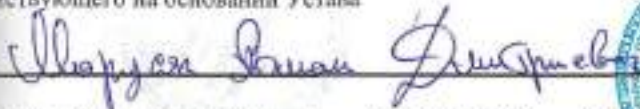
3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. При этом Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 17.12.2019г.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Маруся Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава



Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 10-50/0060177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143911, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 4, ИНН 5001064969, КПП 500101001, расч.счет: 40702810714000007412, банк: ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525745, корр. счет: 30101810345250000745), в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава







РЕШЕНИЕ
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

г. Москва

«29» августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 09 марта 2007 г. за основным государственным регистрационным номером 5077746379463, ИНН 7707620354, КПП 770401001, ОКПО 99564127, место нахождения: 119270, г. Москва, Лукинская набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19, в лице Генерального директора Прохвн Артем Валерьевича, действующего на основании Устава, настоящим принимает

РЕШЕНИЕ:

1. Разделить земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома, площадью 27 396 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0060403:5487, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (запись регистрации от «18» августа 2015 г. № 50-50/021-50/021/005/2015-9801/1), на следующие земельные участки:

Номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
1	27221
2	175

Площадь вновь образуемых земельных участков является ориентировочной.

2. Прекратить право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:5487 и зарегистрировать их право общей долевой собственности на вновь образуемые земельные участки.

3. В установленном порядке обеспечить подготовку документов, необходимых для оформления права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на вновь образуемые земельные участки, а также для оформления прекращения права общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:5487.

Генеральный директор ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
 Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



А. В. Прохвн

ООО «УК Эверест Эссет Менеджмент»
 119270, г. Москва, Лукинская набережная,
 дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19
 Тел.: +7 (495) 798-55-98
 Факс: +7 (495) 803-25-14
 info@everest.ru
 www.everest.ru



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

РЕШЕНИЕ

Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

г. Москва

«28» августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 09 марта 2007 г. за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, ИНН 7707620354, КПП 770401001, ОГРН 99564127, место нахождения: 119270, г. Москва, Луговая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№19, в лице Генерального директора Пролева Артема Валерьевича, действующего на основании Устава, настоящим принимает

РЕШЕНИЕ:

1. Разделить земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 22 919 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0060403:5500, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (запись регистрации от «18» сентября 2015 г. № 50-50/021-50/021/006/2015-1219/1), на следующие земельные участки:

Номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
1	22746
2	173

Площадь вновь образуемых земельных участков является ориентировочной.

2. Прекратить право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:5500 и зарегистрировать их право общей долевой собственности на вновь образуемые земельные участки.

3. В установленном порядке обеспечить подготовку документов, необходимых для оформления права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на вновь образуемые земельные участки, а также для оформления прекращения права общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:5500.

Генеральный директор ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



А. В. Пролев

ООО «УК Эверест Эссет Менеджмент»
119270, г. Москва, Луговая набережная,
дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн.№ 19
Тел.: +7 (495) 798-55-98
Факс: +7 (495) 803-25-14
info@everest.ru
www.everest.ru

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Решение

об образовании 1 (одного) самостоятельного земельного участка путем объединения 2 (двух) земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403:8564 и 50:21:0060403:8565

г. Москва

«08» сентября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:21:0060403:8564 площадью 175 +/- 5 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажной застройки, расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе д. Орлово; принадлежащим 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», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:21:0060403:8564-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельным участком с кадастровым номером 50:21:0060403:8565 площадью 27221 +/- 58 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажной застройки, расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе д. Орлово; принадлежащим 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», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:21:0060403:8565-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

РЕШИЛО:

- осуществить объединение вышеназванных земельных участков и образовать 1 (один) следующий самостоятельный земельный участок, в том числе осуществить его постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на него:

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м.
:ЗУ1	27 396

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@resery-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Решение

об образовании 1 (одного) самостоятельного земельного участка путем объединения 2 (двух) земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403:8566 и 50:21:0060403:8567

г. Москва

«08» сентября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:21:0060403:8566 площадью 173 +/- 5 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажной застройки, расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе д. Орлово; принадлежащим 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», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:21:0060403:8566-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельным участком с кадастровым номером 50:21:0060403:8567 площадью 22746 +/- 53 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажной застройки, расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе д. Орлово; принадлежащим 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», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:21:0060403:8567-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

РЕШИЛО:

- осуществить объединение вышеуказанных земельных участков и образовать 1 (один) следующий самостоятельный земельный участок, в том числе осуществить его постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на него:

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м.
ЗУ1	22 919

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Вытегорский бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-30-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

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

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

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

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

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



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включено Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций постановом 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

(Фамилия, имя, отчество, дата и место выдачи паспорта)

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

(Специальность, номер и дата выдачи диплома о профессиональной переподготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру

2063

от 15.11.2016

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
(подпись, должность, печать)

Е.В. Петровская

(И.О.Ф.)



Москва





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Правлением 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 от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/КПП: 7705041231 / 7705001001 р/с: 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с: 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	Чужаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсавтов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательству, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступлением в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие исполнения итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма, Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (зачисленной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные в п.5.2

	<p>настоящего Договора.</p> <p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
<p>7. Определение размера страховой выплаты:</p>	<p>7.1. Страховое возмещение выплачивается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных осязаемых услуг (в случае их возмездного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение осязаемых);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
<p>8. Заключительные положения</p>	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Елиновой.</p>
<p>Приложения:</p>	<p>«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.</p>

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Выдающие отдел продаж
 Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков


 ДИ Цыганов
 МП

На основании Документа № 02-18/000-20 с дат 01.06.2020 г.

Страхование Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**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 условия заявления Страхователя и на основании «Принят сторонами ответственности оценщиков, заверяемых Принятом 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 от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовнический наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 3010181040000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Левинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКЮ 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику и результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся причиной страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (зачестьной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которому выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные в 5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оговоренных услуг (в случае их непредоставления оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оговора); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Баженовой.
Приложение:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

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



Д.И.Павлов

На основании Договора № 02-15/000/20-6 от 01.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
134 (Сто тридцать четыре) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.