

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-187

от 21 января 2022 года

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Цели и задачи оценки:

Определение справедливой стоимости объектов оценки

Дата проведения оценки:

21 января 2022 г.

Дата составления отчета:

21 января 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	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	12
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	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	25
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	54
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	56
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	61
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	83
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	84
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	84
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	86
5.1. Общие положения	86
5.2. Общие понятия оценки	86
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	86
5.4. Выбор подходов и методов оценки	93
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	95
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	95
6.1.1 Общие положения	95
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	95
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	104
6.3. Согласование результатов оценки	104
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	105
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	106
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	146

**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.**

«21» января 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 187 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

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

Оценка проведена по состоянию на 21 января 2022 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

4 382 000

(Четыре миллиона триста восемьдесят две тысячи) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060126:432	1 351 +/- 26	1 554 000
2	50:09:0060126:439	1 127 +/- 23	1 296 000
3	50:09:0060126:513	782 +/- 20	540 000
4	50:09:0060126:514	734 +/- 19	506 000
5	50:09:0060126:515	704 +/- 19	486 000

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

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

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **21.01.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **21.01.2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328

от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что

«Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;

- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- осмотр объектов оценки не проводится в связи с высокими региональными рисками, связанными с пандемией вируса COVID-19, объекты оценки для осмотра не доступны. Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости. А именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для дачного строительства;
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (по границе);
 - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
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 корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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 № 187 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	21 января 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-187

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060126:432	не применяется	1 554 000	не использовался	1 554 000
2	50:09:0060126:439	не применяется	1 296 000	не применяется	1 296 000
3	50:09:0060126:513	не применяется	540 000	не применяется	540 000
4	50:09:0060126:514	не применяется	506 000	не применяется	506 000
5	50:09:0060126:515	не применяется	486 000	не применяется	486 000
Итого					4 382 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не

должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых 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.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

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

инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 2.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки		
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:09:0060126:432	нет данных
2	50:09:0060126:439	нет данных
3	50:09:0060126:513	нет данных
4	50:09:0060126:514	нет данных
5	50:09:0060126:515	нет данных

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались.

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

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

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

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

объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:09:0060126:432	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
2	50:09:0060126:439	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
3	50:09:0060126:513	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
4	50:09:0060126:514	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
5	50:09:0060126:515	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»;

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

Таблица 6

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

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

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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX веков (или же 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	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным 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.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промазны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

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

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

Таблица 4.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

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

- чистая природа;
- поселок имеет "альпийскую" архитектурную концепцию, которая задает общий стиль застройки, дает представление о будущем благоустройстве и определяет стилевое направление строительства загородного дома на участке;
- выгодное местоположение за счет широкого спектра окружающей инфраструктуры Солнечногорского и Дмитровского районов;
- улучшение транспортной доступности личным транспортом обеспечивается "Новой Ленинградкой" от МКАД до 58 км;
- строго охраняемые огороженные территории, въезд на которые осуществляется через КПП со шлагбаумами;
- благоустроенная внутренняя территория с детскими и спортивными площадками, декоративным водоемом;
- гостевой паркинг;
- организованное внутреннее управление поселком и обслуживание всех коммуникаций управляющей компанией.

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

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

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

Коммуникации

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

Инфраструктура

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

Концепция управления посёлком

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

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

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской

области (рис. 1 и рис. 2).

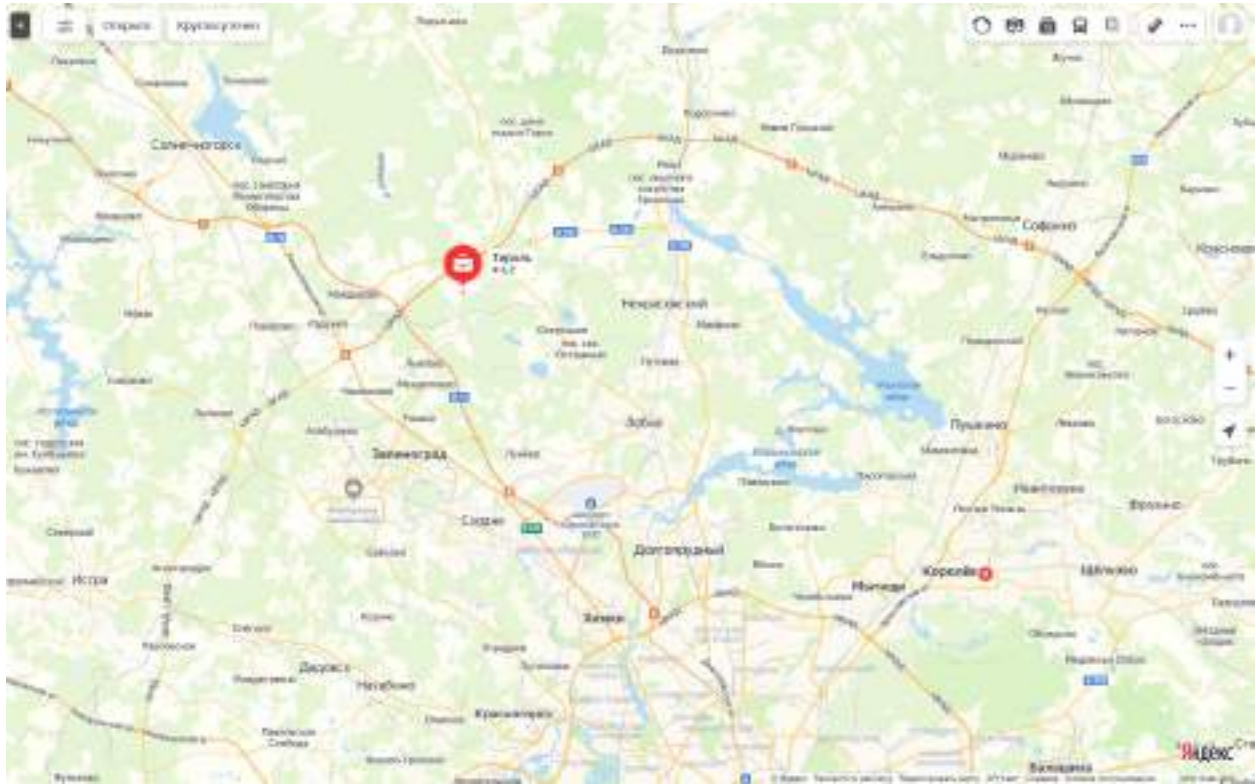


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

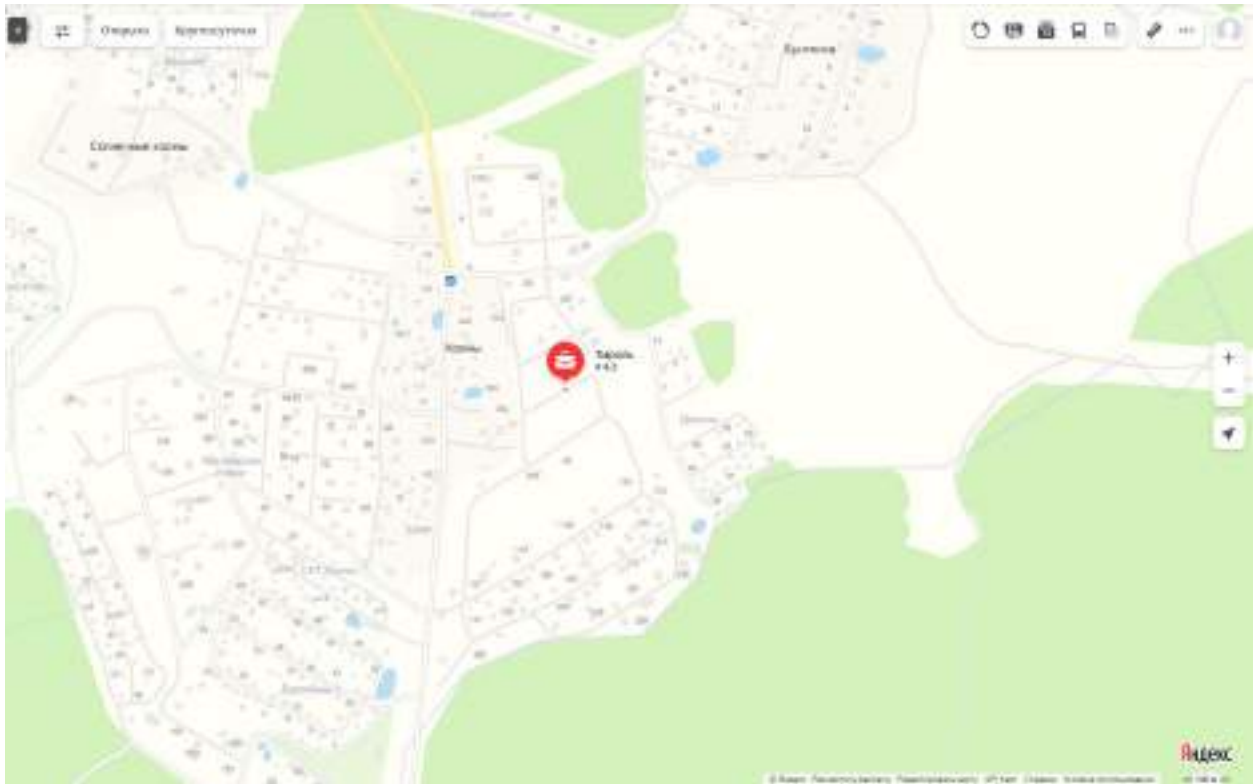


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

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

Источник: 1. Анализ 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/>

4. <https://www.asterra.ru/projects/tirol/>

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

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

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

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

Таблица 6.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки						
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	№ на схеме поселка	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта
1	50:09:0060126:432	19	1 351 +/- 26	1 351,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот
2	50:09:0060126:439	19	1 127 +/- 23	1 127,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	без сильных перепадов высот
3	50:09:0060126:513	100	782 +/- 20	782,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот
4	50:09:0060126:514	99	734 +/- 19	734,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот
5	50:09:0060126:515	98	704 +/- 19	704,0	нет (электричество, газификация, водоснабжение, канализация – оплачиваются отдельно)	имеются перепады высот

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

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

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

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

Таблица 7.

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 8.**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

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

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

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

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

Таблица 9.**Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки**

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

Фотографии расположения данных участков представлено на фото 1-4.

Схема расположения данных земельных участков представлена на рис. 3.

Таблица 10.**Перечень земельных участков, расположенных вдоль ЛЭП 500 кВ**

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв. м	Номер на схеме
2	50:09:0060126:513	782,0	100
3	50:09:0060126:514	734,0	99
3	50:09:0060126:515	704,0	98

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



Фото 1. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



Фото 2. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



Фото 3. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



Фото 4. Расположение земельных участков вдоль ЛЭП 500 кВ.



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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 11.

Таблица 11.

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

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

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

4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

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

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

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

1. Рост ВВП в ноябре продолжил ускоряться. К октябрю экономика выросла на 0,3% м/м (рост на 0,7% м/м в октябре, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в ноябре, по оценке, составил 5,2% г/г (после 4,8% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–ноября – 4,7% г/г. Наибольший вклад в ноябрьское ускорение внесли строительство, где рост сопровождается поддержкой ипотеки и продолжением активного инвестиционного тренда, а также сельское хозяйство, в котором сезон сбора урожая был смещен к концу года из-за погодных условий.

2. Объем строительных работ в ноябре возобновил рост после снижения в июле–октябре (2,1% м/м SA после -2,3% м/м SA в среднем в июле–октябре). В годовом выражении объем строительных работ в ноябре вырос на 6,9% г/г, в октябре показатели были на уровне октября 2020 г. (0,0% г/г), к ноябрю 2019 г. рост составил 7,5%.

3. В сельском хозяйстве ситуация в ноябре продолжила улучшаться, рост объема производства составил 12,9% г/г после 5,5% г/г в октябре. В связи со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году, в ноябре увеличились темпы уборки семян подсолнечника (+16,7% г/г) и сахарной свеклы (+14,2% г/г). Кроме того, по итогам ноября отставание по зерновым и зернобобовым культурам составило -9,6% г/г (после -11,5% г/г по итогам октября). В животноводстве в ноябре выросло производство мяса (+2,5% г/г) и молока (1,1% г/г). Вместе с тем по итогам 11 месяцев выпуск в сельском хозяйстве остается ниже уровня прошлого года на -1,1% г/г (к уровню двухлетней давности рост на +0,2%).

4. В целом за ноябрь зафиксировано замедление роста показателей потребительского спроса, в том числе связанное с нерабочей неделей в начале месяца. После роста в среднем на 0,6% м/м в августе–октябре суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в ноябре продемонстрировал снижение на -0,1% м/м. Такая динамика подтверждается и оперативными данными Сбериндекса: темп роста потребительских расходов в ноябре составил (в номинальном выражении) 12,5% г/г после 13,7% г/г в октябре и 15,4% г/г в сентябре (с 6 по 26 декабря – 14,1% г/г). Вместе с тем после замедления на первой неделе ноября динамика показателя быстро нормализовалась.

5. Уровень безработицы (по МОТ) третий месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в ноябре составила 72,2 млн человек (70,7 млн человек в ноябре 2020 г., 72,7 млн человек в ноябре 2019 года). Реальные заработные платы в октябре 2021 г. выросли на 0,6% г/г (к октябрю 2019 г. рост на 1,1%), с начала года – на 2,7% г/г (+5,2% к 10 мес. 2019 г.).

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в ноябре вырос на 15,2% г/г (октябрь: 15,1% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%). Продолжается расширение кредитного портфеля как в сегменте

корпоративного кредитования (11,8% г/г в ноябре, 11,7% г/г в октябре, 10,1% г/г в 3 кв. 2021 г.), так и в сегменте кредитования физлиц (21,8% г/г в ноябре, 21,5% г/г в октябре, 21,8% г/г в 3 кв. 2021 года).

7. Расходы бюджетной системы за январь–ноябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +9,4% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +26,7% или +8,2 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **растут и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +28,5% или +9,5 трлн рублей; к 2019 г.: +22,0% или +7,7 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,3% или +6,1 трлн рублей; к 2019 г.: +24,5% или +6,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–ноябрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 3,7 трлн рублей** (в январе–ноябре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 2,4 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 4,2 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (111,5 млрд долл. США в январе–ноябре 2021 г. по сравнению с 32,2 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,8 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	11мес21	11мес21 / 11мес19	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт.21	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	сент.21	окт.21	нояб.21	дек.21	январ.21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,7	1,6	8,2*	3,2	4,8*	4,3	6,8	3,7*	4,1*	9,8*	10,9	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-1,1	-0,2	-12,9	-19,8	5,8	-6,2	-3,4	-8,8	-18,8	1,6	9,0	9,4	1,8	4,3
Строительство	6,8	9,6	6,9	7,8	6,9	8,0	6,2	6,1	6,2	9,3	10,7	9,2	9,1	2,1
Розничная торговля	7,5	4,0	3,1	0,8	4,3	5,5	4,7	5,8	5,4	5,3	23,8	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,1	-0,1	14,8	1,8	15,1	16,9	6,9	14,9	17,2	20,4	62,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	24,2	-4,6	10,8	-6,4	12,8	20,8	-3,0	14,2	18,8	31,8	182,4	-8,8	-22,8	4,8
Грузооборот транспорта	5,7	0,3	5,8	3,8	5,5	6,8	1,3	5,1	6,3	9,3	10,1	9,5	-4,8	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,8**	4,3**			-	7,8	2,4				11,9	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,2	2,4	7,0	5,9	7,4	6,2	1,5	6,9	4,8	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,3	-2,6	10,2	2,2	10,9	9,2	-3,0	9,0	6,5	12,0	7,8	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,6	5,9	9,2	4,5	3,0	4,5	5,1	2,0	3,7	11,1	9,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3***	5,2***	-	-	0,8	2,0	3,8	2,0	1,5	2,2	5,5	1,6	-3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2***	15,3***	-	-	8,8	9,0	14,3	9,8	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	-	7,6	3,6	-	-	-	8,5	-3,5	-1,4***	-1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5**	0,5**	-	-	-	8,1	3,0	-	-	-	7,4	-3,7	-2,0***	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,0	0,1	-1,6	0,7	0,0	-6,1	0,4	9,4	0,7	9,9	9,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,4	-	75,5	75,8	-	75,6	75,6	75,3	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,4	-	74,8	-	75,2	75,2	-	75,2	75,2	75,3	75,5	75,6	-	-
и % к соотв. периоду предыдущего года	11мес21	11мес21 / 11мес19	нояб.21	нояб.19	окт.21	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	сент.21	окт.21	нояб.21	дек.21	январ.21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	-8,3	2,1	-6,6	2,8	2,6	-0,1	2,6	2,5	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,2	-	72,3	72,2	-	72,3	72,3	72,0	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,7	-	71,7	-	71,9	71,8	-	71,8	71,7	71,8	71,7	71,5	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,9	8,9	-29,9	-7,8	-30,3	-29,7	0,6	-31,3	-30,2	-27,5	-16,7	21,4	24,7	-6,3
млн чел.	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,4	3,7	4,2	4,3	8,5
млн чел. (SA)	3,7	-	3,2	-	3,3	3,4	-	3,3	3,4	3,5	3,6	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	58,8	-	59,7	59,5	-	59,6	59,5	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,9	-	4,3	-	4,3	4,4	-	4,3	4,4	4,5	4,9	5,6	5,6	4,4

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценки Минэкономразвития России.

**9 месяцев 2021 г.

***10 месяцев 2021 г.

Рис. 4. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 5.

в % к сооп. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	II кв. 21	I кв. 21	2020
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,6	7,2	8,7	-1,3	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,3	2,2	11,1	9,2	9,0	8,8	12,0	7,4	-7,0	-6,6
добыча угля	11,4	3,3	8,8	5,1	6,1	4,2	6,9	7,3	9,3	-6,3
добыча сырой нефти и природного газа	8,8	-2,0	8,9	7,9	8,1	4,8	10,9	5,5	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,0	6,2	1,5	1,8	2,5	2,8	0,1	-0,7	-0,2	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	-19,0	-13,9	7,9	14,0	-4,0	23,0	32,9	95,8	2,4	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32,7	39,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20,1	1,1	3,6
Обрабатывающие производства	5,3	9,2	5,0	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4
пищевая промышленность	7,8	7,3	3,8	4,7	2,6	8,1	5,8	3,3	0,4	2,8
в т.ч.		0,0								
пищевые продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,6	5,0	6,0	3,4	-1,1	3,1
напитки	18,6	11,1	13,7	11,9	10,7	13,1	7,2	2,7	7,3	1,5
табачные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-8,5	8,8	-3,9	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	2,8	8,5	3,2	1,0	3,6	2,2	-2,4	17,8	4,2	1,2
в т.ч.		0,0								
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,6	2,3	4,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,7	4,9	1,3	-3,3	1,6	-0,1	-10,8	14,5	1,5	0,3
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,6	7,4	31,6	-2,8	-12,6
деревособрабатывающий комплекс	12,7	19,5	8,3	3,3	8,2	8,7	10,1	15,4	2,6	1,2
в т.ч.		0,0								
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	6,3	18,4	-3,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	11,1	18,2	9,6	9,4	8,5	8,5	10,2	14,3	4,2	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,9	14,3	14,5	18,6	19,8	22,6	19,8	10,9	-8,5	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	-1,0	11,9	5,1	5,3	5,8	4,1	8,1	-7,1	-6,0
химический комплекс	6,3	18,8	7,6	5,3	6,0	5,8	6,3	9,7	11,0	9,0
в т.ч.		0,0								
химическая обработка и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	6,7	7,1
лакокрасочные средства и лакокрасочные материалы	8,8	35,8	28,5	12,7	7,1	15,8	15,7	4,1	40,1	21,8
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,3	17,7	8,2	6,2
в % к сооп. периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	окт. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	II кв. 21	I кв. 21	2020
производство прочих неметаллической минеральной продукции	10,6	15,6	7,9	7,1	7,4	7,3	6,7	14,0	-2,7	8,2
металлургический комплекс	2,9	7,9	0,7	1,8	4,5	-2,7	2,1	8,9	-3,6	-0,9
в т.ч.		0,0								
металлургия	6,8	5,9	-6,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,5	-2,4	-8,6
готовые металлургические изделия	-8,8	11,3	3,6	1,4	6,3	-10,1	5,1	28,6	-7,4	6,6
машиностроительный комплекс	6,2	16,2	4,0	2,9	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,1	2,4
в т.ч.		0,0								
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,8	-10,8	-7,3	13,4	-23,5	-8,6	19,8	6,8	3,4
электрооборудование	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,3	-0,4	4,7	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-3,0	18,0	17,4	13,7	22,2	6,8	13,7	15,0	2,7	19,3
автомобильные, мотоциклы и полуприцепы	-8,9	0,7	-18,5	1,3	-9,3	7,8	9,8	73,9	15,6	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-5,7	3,4	20,9	6,7	9,6	19,2	-7,3	19,4	21,4	6,6
прочие производства	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	3,7	19,9
в т.ч.		0,0								
мебель	0,6	14,5	-6,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	21,4	6,6
прочие готовые изделия	-8,0	5,1	-6,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	11,2	9,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,8	1,3	-3,3	-4,8	-3,3	-3,8	-7,1	9,5	-1,4	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	1,0	6,3	7,8	9,6	6,8	6,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	12,7	17,9	30,1	13,4	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 5. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 6.

	ноя.21	окт.21	ср.21	ноя.20	окт.20	ср.20	ноя.19	окт.19	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	72,5	71,5	73,5	72,9	73,8	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,50	8,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,90	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублевым кредитам финансовым организациям (период 1 год)		8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам		7,7	7,4	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (срочный 1 год)		6,3	5,6	5,9	5,6	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитованность экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	15,2	13,1	14,1	14,6	13,7	13,6	12,8	9,4	6,2	9,6
Кредиты организациям	11,8	11,7	10,1	10,9	8,6	8,8	8,9	7,1	6,0	4,9
Жилищные кредиты		25,2	27,8	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты		18,3	18,9	17,8	16,3	16,2	13,7	7,9	12,6	20,9
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-6,3	3,6	-5,4	6,1	12,0	108,5	43,2	51,6	-2,3

Рис. 6. 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/b230b42856493d2f0fca9b34cc05bf35/20211229.pdf>

О динамике промышленного производства. Декабрь 2021 года.

Динамика промышленного производства в ноябре 2021 г. ускорилась относительно ноября 2019 г. на 5,9% (2,0% в октябре), к ноябрю 2020 г. рост составил 7,0% г/г (7,4% г/г месяцем ранее). При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+4,3% в ноябре).

Существенный положительный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск второй месяц подряд превышает допандемический уровень (в ноябре – на 2,1%, в октябре – 1,3%). Рост к ноябрю 2019 г. составил 2,2% (в октябре – 1,3% к октябрю 2019 года). К ноябрю 2020 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 10,2% г/г (11,1% месяцем ранее).

Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в ноябре 2021 г. по сравнению с ноябрем 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются, однако пока не достигли уровней двухлетней давности. В ноябре 2021 г. объем добычи нефти (включая газовый конденсат) был ниже ноября 2019 г. на -3,1% (в октябре 2021 г. – на -3,3% к октябрю 2019 года). Рост спроса на внутреннем и внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в ноябре по отношению как к ноябрю 2020 г. (на 5,8%), так и к ноябрю 2019 г. (на 4,4%).

Выпуск обрабатывающей промышленности в ноябре превысил допандемический уровень, по оценке, на 6,7% (в среднем с начала года – на 4,0%, в том числе 5,5% в октябре), к аналогичному месяцу 2019 г. рост составил 9,2% (в годовом выражении: 5,3% г/г).

Практически все отрасли обрабатывающего сектора уверенно превышают уровни двухлетней давности. Драйвером роста выпуска в ноябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: машиностроительный комплекс вырос на 15,2% к ноябрю 2019 г., химический комплекс – на 18,8%, пищевой комплекс – на 7,3%, производство прочей неметаллической минеральной продукции – 15,6%, деревообрабатывающий комплекс – на 11,5%. Рост выпуска в отраслях средней и высокой степени переработки стимулировал к росту выпуск металлургического комплекса на 7,9% к ноябрю 2019 года. Сдерживающее влияние продолжает оказывать нефтепереработка.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 7.

в % к соответствующему периоду предыдущего года	нояб. 21	нояб. 21 / нояб. 19	окт. 21	окт. 21	сент. 21	авг. 21	июл. 21	июн. 21	май. 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	
Промышленное производство	7,0	5,9	7,4	6,2	6,9	4,8	7,2	9,7	10,3	11,8	7,3	-1,3	1,8	-3,6	-3,1
Добыча полезных ископаемых	10,3	2,2	11,1	9,2	9,9	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,9	-7,0	-4,6	-6,3	-4,6
добыча угля	11,4	3,5	8,8	5,1	5,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	8,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,0	8,9	7,9	8,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,1	-5,9	-9,4	-7,0	-12,0	-8,0
добыча металлических руд	2,0	0,2	1,5	1,8	2,5	2,8	3,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,0	-13,0	7,9	14,8	-4,0	23,0	32,9	55,8	54,9	28,6	25,4	2,4	2,9	13,3	-9,9
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32,7	38,5	32,1	21,1	23,5	14,7	20,8	20,1	18,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-6,0	-9,9
Обрабатывающие производства	5,3	9,2	5,8	3,9	5,1	2,9	3,7	11,1	7,8	11,8	-14,3	0,9	4,9	-1,9	-0,3
пищевая промышленность в т.ч.	7,8	7,3	3,8	4,7	2,9	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4
лакокрасочные продукты	6,5	6,5	2,1	3,8	0,8	5,0	8,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8
машины	16,6	11,1	13,7	11,8	10,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0
табачные изделия	-2,7	7,4	3,7	-1,1	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-0,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9
легкая промышленность в т.ч.	2,8	0,5	3,2	1,0	3,9	2,2	-2,4	17,8	9,8	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4
текстильные изделия	0,2	18,3	2,3	2,8	1,8	2,3	4,8	18,6	8,9	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7
одежда	2,7	4,9	1,3	-3,3	1,8	-0,1	-10,8	14,8	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8
кожа и изделия из нее	8,1	-1,4	10,4	9,8	13,0	8,8	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-3,6	8,7	-6,7	-10,4
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	12,7	15,5	8,3	9,3	8,2	9,7	10,1	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5
обработка древесины и производство изделий из нее	10,1	14,5	4,5	5,4	3,4	6,4	8,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,8
бумага и бумажные изделия	11,1	16,2	9,8	9,4	8,5	8,5	10,2	14,3	10,0	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,0	14,3	14,0	19,8	16,6	22,0	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-0,5	-1,3	2,5	-18,2
производство кокса и нефтепродуктов	7,5	-1,0	11,9	5,1	3,9	0,6	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-6,8	-8,1
в % к соответствующему периоду предыдущего года	нояб. 21	нояб. 21 / нояб. 19	окт. 21	окт. 21	сент. 21	авг. 21	июл. 21	июн. 21	май. 21	апр. 21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	
Химический комплекс	5,3	18,8	7,6	5,3	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	19,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8
в т.ч.		0,0													
химическое сырье и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9
лакокрасочные материалы и лакокрасочные изделия	8,6	38,8	28,5	12,7	7,1	15,8	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,3	82,8
резиновые и пластмассовые изделия	3,5	15,3	2,2	3,7	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,8	8,2	9,7	4,0	11,3
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	10,6	15,6	7,9	7,1	7,4	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	10,1	-2,7	1,5	-8,5	-3,9
металлургический комплекс в т.ч.	2,9	7,0	0,7	1,8	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,8	-3,3	-4,5	-2,9
металлургия	8,8	5,9	-0,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,9	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4
литейная металлургическая промышленность	-8,0	11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1	3,1	28,6	13,8	49,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	3,2	18,2	4,0	2,9	8,3	1,8	-0,1	27,4	12,2	23,0	68,6	12,1	28,6	9,3	3,8
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,8	-10,8	-7,3	13,4	-25,5	-8,6	19,8	17,8	5,8	40,8	5,8	13,9	-7,3	12,3
электромеханические машины и оборудование, не вкл. в другие отрасли	5,7	6,2	-1,8	0,8	-1,0	-8,8	4,7	14,8	-1,4	12,3	38,6	6,7	15,6	1,2	-1,1
автомобильная промышленность, тракторы и сельскохозяйственные машины	-3,0	18,0	17,4	19,7	22,2	6,0	18,7	13,0	7,8	15,9	27,8	2,7	9,7	5,0	-8,8
прочие транспортные средства и оборудование	-9,9	0,7	-16,5	1,3	-0,2	7,0	8,8	73,9	30,7	79,9	158,3	15,9	27,0	10,4	6,8
прочие производства в т.ч.	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-6,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3
изделия	5,6	14,8	-0,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	22,3	88,7	79,8	21,4	30,0	15,5	18,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	-8,0	5,1	-0,5	-2,2	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,8	19,0	59,0	11,2	18,6	14,3	0,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,9	-1,0	8,3	7,8	9,6	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,0	22,8	7,4	14,0	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	28,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 7. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (https://www.economy.gov.ru/material/file/e87dc107d53b8277fa8a8a2474cd0310/202112221.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - ноября 2021 года представлены в табл. 12.

Таблица 12.

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

Наименование показателя	ноябрь 2021 г.	В % к		Январь-ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г	Справочно		
		ноябрю 2020 года	октябрю 2021 года		ноябрь 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	январь - ноябрь 2020 г. в % к январю - ноябрю 2019 г
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	121,6	106,1	116,3	102,7 ²⁾	101,5 ²⁾	108,3 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1292,1	124,1	92,6	106,9	92,9 ²⁾	77,2 ²⁾	95,1 ²⁾
обрабатывающие производства	351388,6	119,5	104,0	124,2	111,6 ²⁾	99,9 ²⁾	106,7 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	30089,0	101,8	107,6	111,7	108,4 ²⁾	115,9 ²⁾	101,6 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11859,7	149,3	105,5	142,4	132,7 ²⁾	90,5 ²⁾	108,9 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	53831,1	71,3	96,0	89,3	139,1 ³⁾	87,3 ³⁾	122,2 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	477,4	25,9	40,1	128,9	219,0	319,6	94,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	274766,8	103,5	95,6	112,5	100,5	97,9	99,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	10399,8	115,1	102,7	128,1	93,2	102,5	83,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	54581,4	115,6	102,7	128,1	93,2	102,5	83,3
Индекс потребительских цен, %	x	110,2	101,3	107,3	103,9	100,7	102,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	29220	21,0	82,9	76,3	650,9	96,1	450,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	63859,6	110,0	101,7	110,1	103,3	104,5	101,5
реальная	x	100,4	100,4	102,9	99,9	103,9	99,2

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⁾ Данные приведены за октябрь 2021 г., октябрь 2021 г. к октябрю 2020 г., октябрь 2021 г. к сентябрю 2021 г., январь - октябрь 2021 г. к январю - октябрю 2020 г., октябрь 2020 г. к октябрю 2019 г., октябрь 2020 г. к сентябрю 2020 г., январь - октябрь 2020 г. к январю - октябрю 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-ноябре%202021%20года».pdf>)

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

3. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

- загородной недвижимости.

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю)

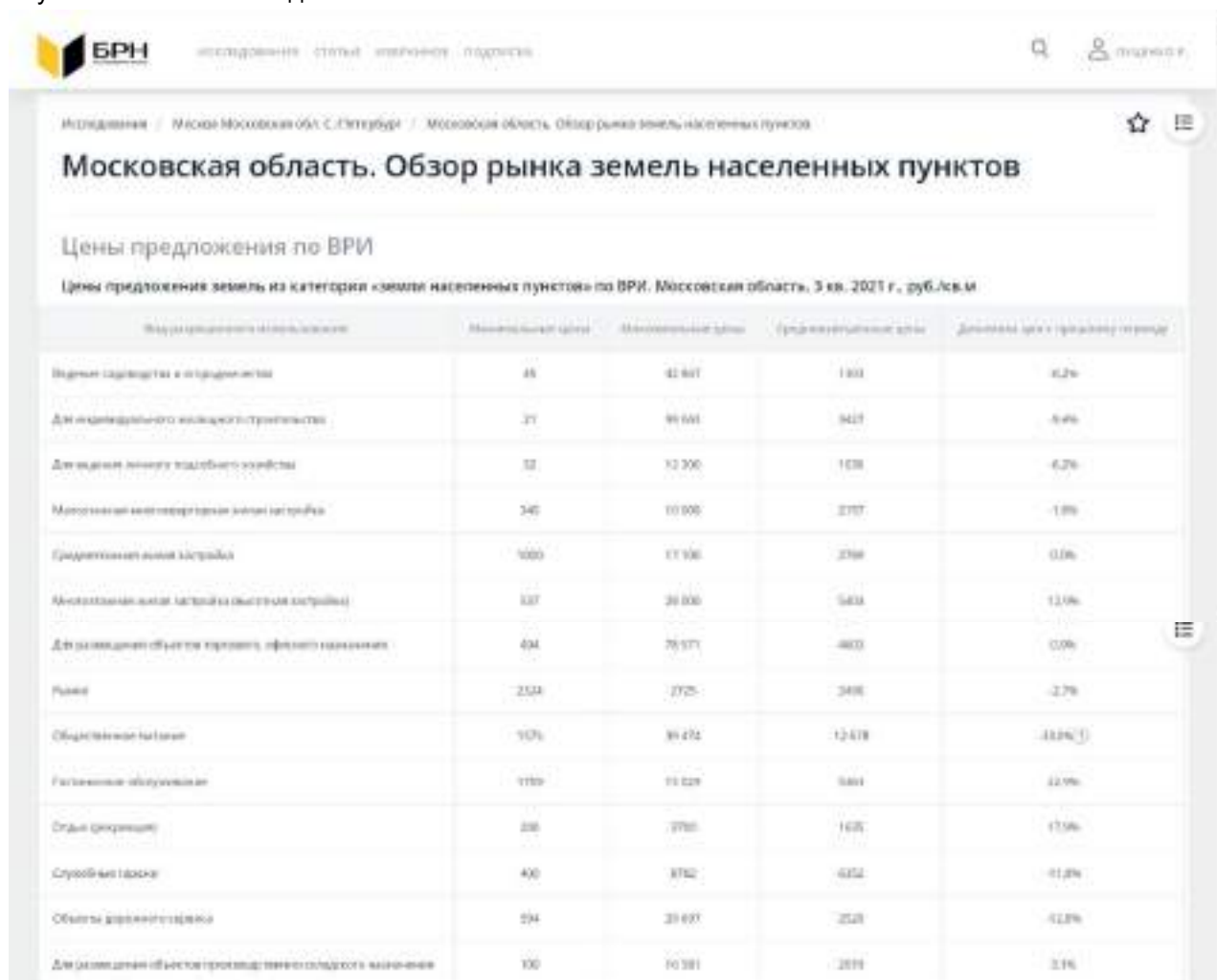
непосредственно);

- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам 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.



BRN исследование статей аналитическое подписка

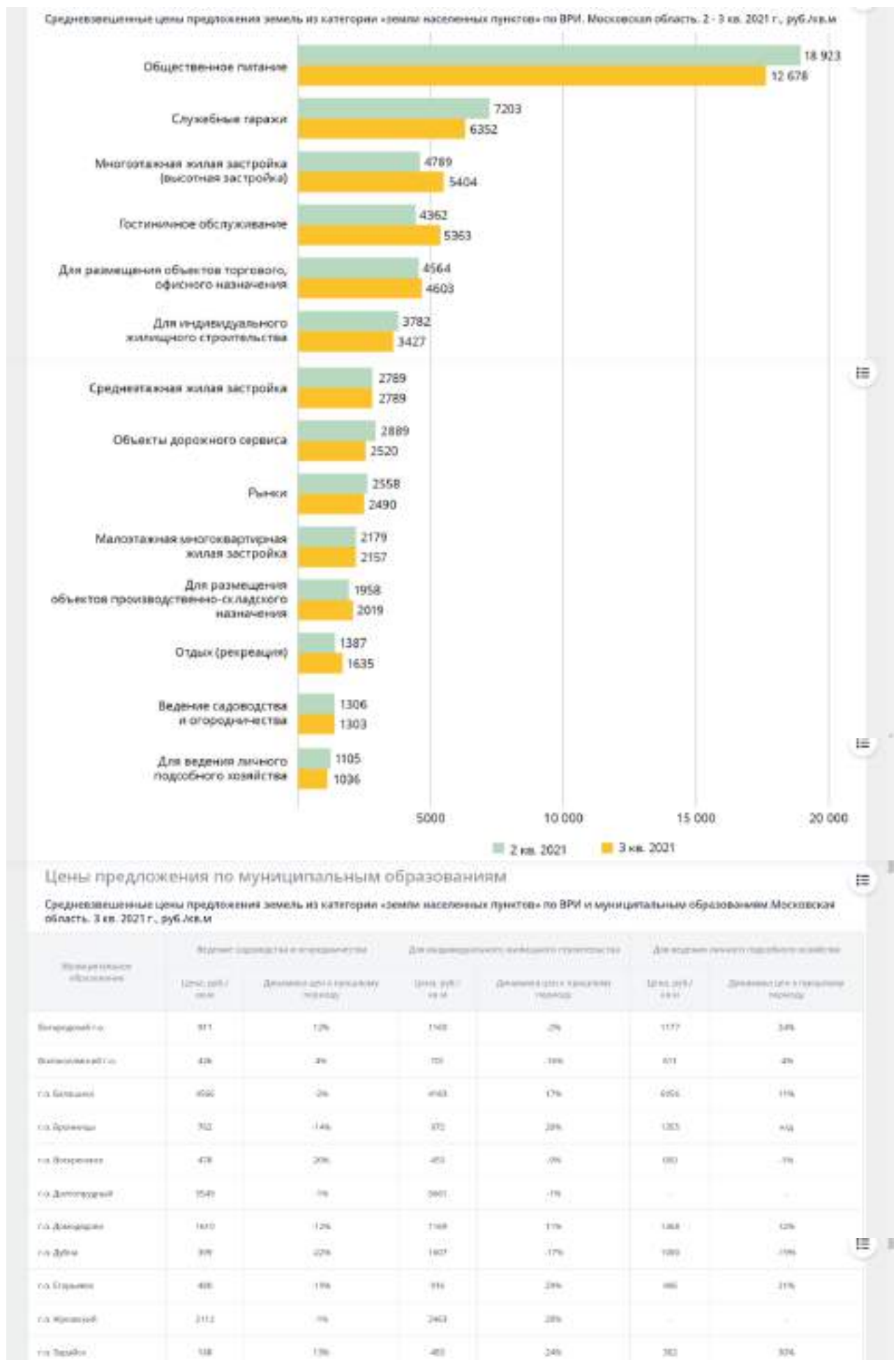
Исследования / Москва Московская обл. С.Петербург / Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

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

Виды предложения и характеристики	Максимальная цена	Минимальная цена	Предпочтительная цена	Динамика цены по сравнению с предыдущим периодом
Виды предложения и характеристики	45	41 807	1 503	+5,2%
Для индивидуального жилищного строительства	37	99 500	3 427	+5,4%
Для ведения личного подсобного хозяйства	32	12 300	1 038	+6,7%
Многоквартирные территории земель населенных пунктов	340	10 000	2 707	-1,8%
Средств массовой информации	1000	11 936	2 768	0,0%
Автомобильные дороги (включая выезда на дороги)	137	39 000	5 433	+12,0%
Для размещения объектов торговли, офисных помещений	404	79 571	4 803	0,0%
Рынок	2534	1725	3 406	-2,7%
Общественное питание	1076	39 474	12 478	-13,0% (1)
Различные объекты	1159	11 029	5 861	+2,0%
Средств массовой информации	208	2780	1 625	+17,5%
Средств массовой информации	400	8742	4 252	+1,8%
Объекты дорожного строительства	594	39 697	2528	+12,8%
Для размещения объектов промышленности и складского назначения	100	10 581	2 818	3,1%



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	Факторы предложения и ликвидности		Для неадаптированной застройки		Для застройки земель под объектами недвижимости	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении территории
г.д. Истринское	2794	8%	3402	8%	—	—
г.д. Истра	2180	27%	3878	1%	2134	4%
г.д. Каширское	327	11%	40	28%	280	10%
г.д. Коломенское	458	9%	552	6%	540	29%
г.д. Королевское	967	23%	549	11%	—	—
г.д. Котельническое	—	—	7905	2%	—	—
г.д. Красноармейское	1282	9%	1121	43%	—	—
г.д. Красногорское	5535	10%	8384	27%	5289	9%
г.д. Кубинское	2695	22%	5882	1%	1283	4%
г.д. Ленин-Петровский	—	—	1808	1%	—	—
г.д. Люберецкое	702	4%	347	20%	881	19%
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	Факторы предложения и ликвидности		Для неадаптированной застройки		Для застройки земель под объектами недвижимости	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении территории
г.д. Луховицкое	—	—	574	22%	399	30%
г.д. Люберецкое	2188	12%	3418	2%	—	—
г.д. Люберцы	4947	9%	3407	20%	—	—
г.д. Мытищинское	4271	15%	5704	3%	4179	54%
г.д. Озёрское	277	11%	719	3%	497	13%
г.д. Павловский Посад	916	24%	1837	1%	888	16%
г.д. Подольское	3483	16%	3808	28%	3123	26%
г.д. Протвинское	454	22%	357	28%	702	0%
г.д. Пушкинское	419	23%	25	4%	180	12%
г.д. Сергиево-Посадское	187	11%	238	27%	211	5%
г.д. Сергиев	414	8%	59	10%	672	17%
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	Факторы предложения и ликвидности		Для неадаптированной застройки		Для застройки земель под объектами недвижимости	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении территории	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении территории
г.д. Солнечногорское	1386	2%	2952	16%	1417	8%
г.д. Ступинское	454	27%	1889	28%	691	30%
г.д. Тарасовское	—	—	1460	27%	—	—
г.д. Хованское	636	16%	954	1%	—	—
г.д. Черноголовское	—	—	547	5%	1255	2%
г.д. Чеховское	825	6%	1165	13%	888	25%
г.д. Шаховское	118	16%	207	18%	190	24%
г.д. Шаховское	371	29%	267	18%	268	34%

г.о. Щелков	907	17%	1207	14%	1257	59%
г.о. Электрогорск	471	24%	620	20%	-	-
г.о. Электроусадь	624	1%	959	18%	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Земельно-строительная деятельность		Для недовольности жилищной собственности		Для ведения бизнеса (поддержка инвесторов)	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении
Долгопрудный г.о.	509	77% [1]	1403	-27%	740	-20%
ЗАО Восток	-	-	11404	10%	-	-
Коломенский г.о.	408	10%	532	1%	247	19%
Лыковский г.о.	9545	16%	2135	-28%	1895	15%
Мондышевский г.о.	405	16%	408	-7%	405	12%
Наро-Фоминский г.о.	1000	20%	1818	-15%	1484	21%
Орехово-Зуевский г.о.	9542	25%	11807	32%	1548	5%
Орехово-Тереевский г.о.	203	6%	737	9%	523	10%
Рубинский г.о.	3319	23%	2991	14% [2]	2385	25%
Рязанский г.о.	871	5%	1100	-18%	1429	15%
Рязань г.о.	614	1%	1575	2%	886	3%
Сергиево-Посадский г.о.	418	3%	675	26%	583	9%
Талдомский г.о.	407	2%	370	-7%	252	-11%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальная жилищно-строительная деятельность		Средствоточная жилищная деятельность		Жилищно-коммунальный сектор (жилищно-коммунальный сектор)	
	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении
Воскресенский г.о.	304	4%	-	-	3087	28%
Воскресенский г.о.	-	-	11800	38%	-	-
г.о. Балашиха	-	-	-	-	17087	44% [2]
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Востряковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-
г.о. Дзержинский	1791	34% [2]	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Железнодорожный	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Железнодорожные районы»		Средневзвешенная цена		Муниципальное образование «Сельские районы»	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в период
г.о. Мытищи	—	—	—	—	2598	НЗ
г.о. Истр	3022	17%	—	—	1443	0%
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Химки	—	—	—	—	1262	НЗ
г.о. Королев	10 090	МАС 1)	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	496 466	30%	—	—	—	—
г.о. Любо	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино-Детский	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Железнодорожные районы»		Средневзвешенная цена		Муниципальное образование «Сельские районы»	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в период
г.о. Рузский	—	—	—	—	—	—
г.о. Рузский	—	—	—	—	—	—
г.о. Рузский	—	—	—	—	9089	17%
г.о. Мытищи	1844	12%	—	—	—	—
г.о. Озери	—	—	—	—	—	—
г.о. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	825	9%	—	—	—	—
г.о. Протвино	—	—	—	—	—	—
г.о. Пушкино	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиево-Посадский	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиево	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Железнодорожные районы»		Средневзвешенная цена		Муниципальное образование «Сельские районы»	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в период	Цена, руб./кв.м	Динамика цены в период
г.о. Солнечногорск	1575	10%	—	—	5474	0%
г.о. Ступино	—	—	—	—	—	—
г.о. Фрязино	—	—	—	—	—	—
г.о. Химки	—	—	17 700	9%	6248	НЗ
г.о. Черноголовка	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	—	—	—	—	—	—
г.о. Шаховской	—	—	—	—	—	—

с/д Шатурская	—	—	—	—	—	—
с/д Шереметьевская	—	—	—	—	—	—
с/д Электротехническая	—	—	—	—	—	—
с/д Электротехническая	—	—	—	—	—	—

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	Муниципальное муниципальное образование		Сельскохозяйственная территория		Некатолическая территория (земли населенных пунктов)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены предложения территории	Цена, руб./кв.м	Динамика цены предложения территории	Цена, руб./кв.м	Динамика цены предложения территории
Дмитровский с/д	1275	10%	—	—	—	—
ЗАО Восток	—	—	—	—	—	—
Коломенский с/д	—	—	—	—	—	—
Луховицкий с/д	5265	8%	—	—	5488	—
Можайский с/д	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский с/д	1617	2%	—	—	—	—
Одоевский с/д	5774	27%	—	—	16 750	0%
Орехово-Зуевский с/д	—	—	—	—	4000	0%

Пушкинский с/д	396	30% ↑	—	—	23 000	0%
Раменский с/д	374	—	—	—	3033	4%
Рузский с/д	—	—	—	—	—	—
Сергиево-Посадский с/д	—	—	—	—	—	—
Талдомский с/д	—	—	—	—	—	—

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 обслуживания		Рынок	Производство продукции		Результаты обслуживания	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены предложения территории		Цена, руб./кв.м	Динамика цены предложения территории	Цена, руб./кв.м	Динамика цены предложения территории
Богородский с/д	3217	22%	—	—	—	—	—
Богородский с/д	3000	24%	—	—	—	—	—
с/д Богородский	15 475	10%	—	—	—	—	—
с/д Железнодорожный	—	—	—	—	—	—	—
с/д Дзержинский	—	—	—	—	—	—	—
с/д Дзержинский	2132	16%	—	—	—	3033	26%
с/д Дубна	3962	18%	—	—	—	—	—
с/д Егорьевск	18 342	2%	—	—	—	—	—
с/д Железнодорожный	11 728	10%	—	—	—	—	—
с/д Железнодорожный	3004	17%	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, общественного назначения		Рынок		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломна	2375	18%	—	—	15 383	0%	—	—
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	12 481	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	14 311	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Лобня	1066	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецы	16 683	131%	—	—	—	—	—	—
г.о. Лыткарино	6262	85%	—	—	—	—	—	—
г.о. Мытищи	4713	32%	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиев	4618	4%	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, общественного назначения		Рынок		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Партлавайт Понд	6240	12%	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	4771	39%	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиев	388	9%	—	—	—	—	388	н/д
г.о. Солнечногорск	2730	39%	2720	0%	2609	8%	—	—
г.о. Ступино	3333	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Углич	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	3010	14%	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелково	3423	0%	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРП и муниципальным образованиям Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, общественного назначения		Рынок		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
Дзержинский г.о.	3583	11%	—	—	—	—	3314	5%
Коломенский г.о.	12 162	0%	—	—	—	—	—	—
Ленинский г.о.	6262	1%	—	—	—	—	—	—
Мондышевский г.о.	1000	9%	—	—	—	—	—	—
Партизанский г.о.	2194	29%	—	—	—	—	—	—
Одинцовский г.о.	12 486	2%	—	—	38 636	0%	15 623	0%
Орехово-Зуевский г.о.	1066	30%	—	—	4375	н/д	—	—

Пущинский г.п.	1000	-0%	—	—	—	—	—	1344	0%
Рязанский г.п.	1000	-10%	—	—	—	—	—	—	—
Рязань г.п.	1000	10%	—	—	—	—	—	—	—
Серебряно-Прудский г.п.	1000	-20% (1)	7124	0%	—	—	—	7000	-27%
Талдомский г.п.	1000	-40% (1)	—	—	—	—	—	—	—

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	Улицы (проекции)		Сараевский округ		Образцы дорожной сети		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период
Воскресенский г.п.	—	—	—	—	787	-2%	1120	-10%
Богородский г.п.	2404	0%	—	—	—	—	179	0%
г.п. Бельяны	1334	0%	7947	0%	21 037	-47% (1)	4543	-20%
г.п. Воскресенск	—	—	1530	0%	—	—	502	20%
г.п. Давыдовский	—	—	—	—	—	—	9303	-13%
г.п. Давыдовск	3838	-4%	—	—	2204	-87% (1)	2117	0%
г.п. Дубна	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Егорьевск	—	—	430	0%	—	—	—	—
г.п. Жуковский	—	—	—	—	1807	-4%	—	—
г.п. Истрин	—	—	—	—	—	—	3200	-12%

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	Улицы (проекции)		Сараевский округ		Образцы дорожной сети		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущий период
г.п. Кашира	—	—	—	—	—	—	802	0%
г.п. Клин	—	—	—	—	—	—	302	-25%
г.п. Корнево	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Егорьевск	—	—	—	—	—	—	11 506	0%
г.п. Красногорск	—	—	-31%	-4%	—	—	—	—
г.п. Лики	—	—	—	—	—	—	1440	-47% (1)
г.п. Лутовец	—	—	—	—	—	—	409	20%
г.п. Люберец	—	—	—	—	—	—	2100	10%
г.п. Мытищи	1562	0%	—	—	—	—	2239	-20%
г.п. Озери	—	—	—	—	—	—	—	—

< 300 кв.м	990	6%	2403	17%	47	30%
< 300 > 1000	521	-31%	1907	-23%	-	-
> 1000	1211	83%(3)	982	-24%	2927	121

Минимум, максимум

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

Диапозоны площадей, кв.м	Высотная категория земель «земли населенных пунктов»		Средняя категория земель «земли населенных пунктов»		Минимальная категория земель «земли населенных пунктов»	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
< 5	1740	4%	-	-	-	-
< 5 > 10	3105	5%	-	-	3803	4%
< 10 > 15	3941	11%	-	-	-	-
< 15 > 30	5254	27%	-	-	71297	14%

< 30 > 50	4213	1%	17190	0%	-	-
< 50 > 100	7361	15%(2)	-	-	11402	33%(4)
< 100 > 300	4545	28%	-	-	5703	19%
< 300 > 1000	5885	44%(3)	9300	0%	9277	5%
> 1000 > 10000	2605	11%	-	-	2304	17%(5)
> 10000	1205	-20%	-	-	6717	-22%

Минимум, максимум

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

Диапозоны площадей, кв.м	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рыночные		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов торговли, объектов размещения	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
< 5	12362	1%	-	-	72405	2%	-	-
< 5 > 10	5484	20%	-	-	-	-	-	-
< 10 > 15	5880	13%	-	-	-	-	8135	10%
< 15 > 30	6025	-24%	8324	19%	72436	34%(2)	26317	21%
< 30 > 50	4817	36%	8725	16%	-	-	-	-
< 50 > 100	7315	24%	-	-	-	-	5135	16%
< 100 > 300	7085	24%	-	-	-	-	5344	21%
< 300 > 1000	2056	14%	-	-	-	-	-	-
> 1000 > 10000	1484	58%(7)	-	-	-	-	-	-
> 10000	3140	46%	-	-	-	-	-	-

Минимум, максимум

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

Диапозоны площадей, кв.м	Объекты размещения объектов		Средняя категория		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов торговли, объектов размещения	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цены к предыдущему периоду
< 5	-	-	-	-	7581	14%	-	-
< 5 > 10	8700	4%	-	-	3023	52%(3)	2481	2%
< 10 > 15	-	-	-	-	-	-	3150	14%
< 15 > 30	-	-	3750	-10%(1)	4040	-13%	3880	4%
< 30 > 50	-	-	-	-	73240	46%(3)	3121	17%

> 500 000	—	—	2566	—	6100	—	2788	26%
> 100 000	1113	9%	4918	—	6349	—	2620	29%
> 300 000	306	14%	—	—	—	—	1324	6%
> 500 000	—	—	1547	—	—	—	600	4%
> 1000	1794	27%	—	—	749	—	1700	15%

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

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

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

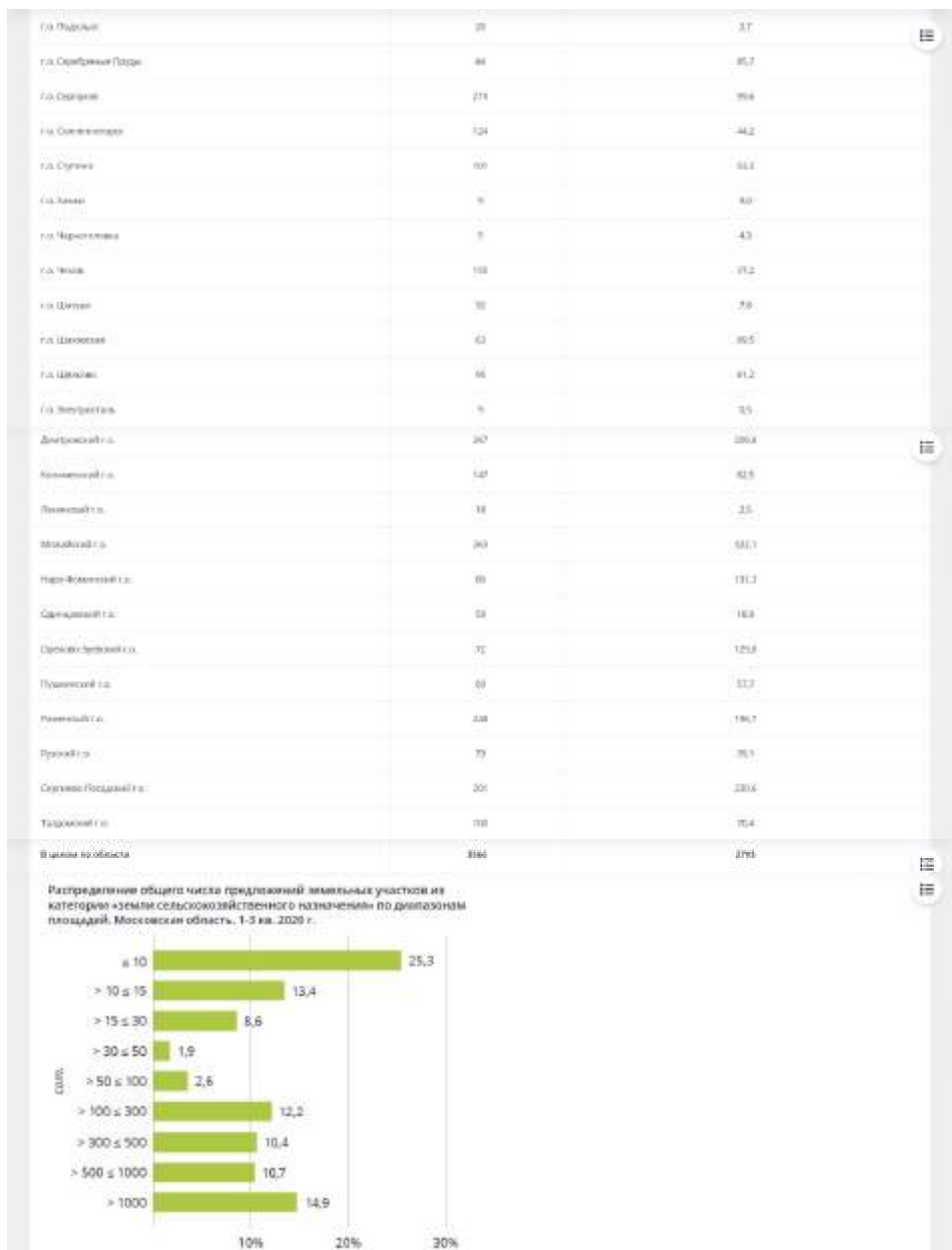
БРН ИССЛЕДОВАНИЕ СТАТЬИ КОМПАНЬИ ПОДПИСКА

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

Структура предложения

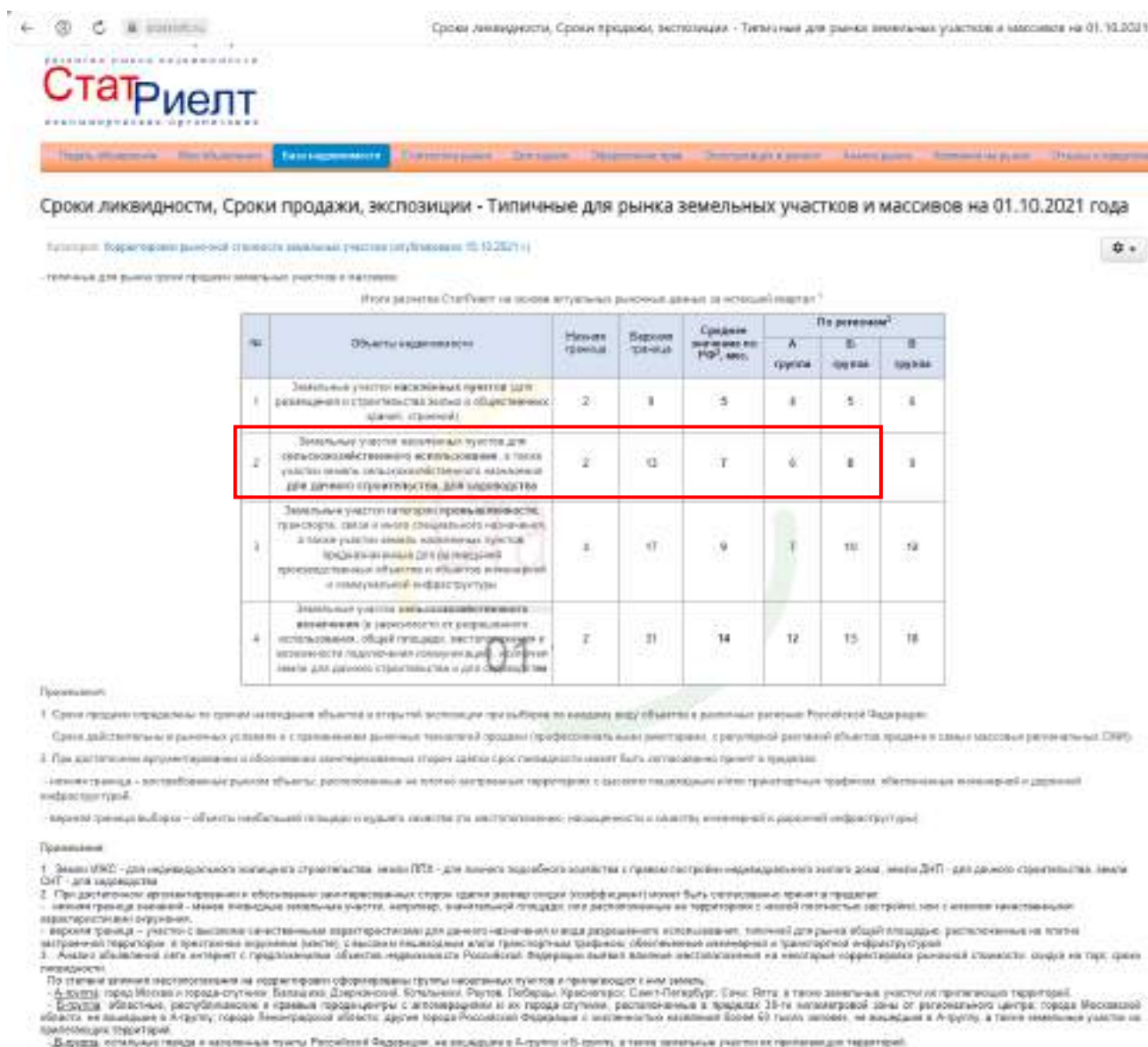
Распределение земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по муниципальным образованиям. Московская область. 1-3 кв. 2020 г.

Муниципальное образование	Количество	Средняя площадь, кв. м.
Воскресенский г.п.	75	35.1
Воскобовский г.п.	52	156.2
г.п. Вязовский	6	7.6
г.п. Вязовский	58	25.5
г.п. Давыдовский	42	1.6
г.п. Егорьевский	75	27.9
г.п. Зарайский	25	8.2
г.п. Истринский	106	93.5
г.п. Каширский	67	92.8
г.п. Клинский	246	166.7
г.п. Лобненский	8	8.7
г.п. Люберецкий	4	3.3
г.п. Люберецкий	7	4.6
г.п. Луховицкий	40	17.7
г.п. Люберецкий	3	5.0
г.п. Мещовский	23	18.5
г.п. Озёрский	28	81.6
г.п. Павловский Посад	59	36.4





страница 49



Источник: <https://statrilet.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>

Рис. 8. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (дачное строительство) в Московской области по итогам I полугодия 2021 г. представлены на рис. 9.

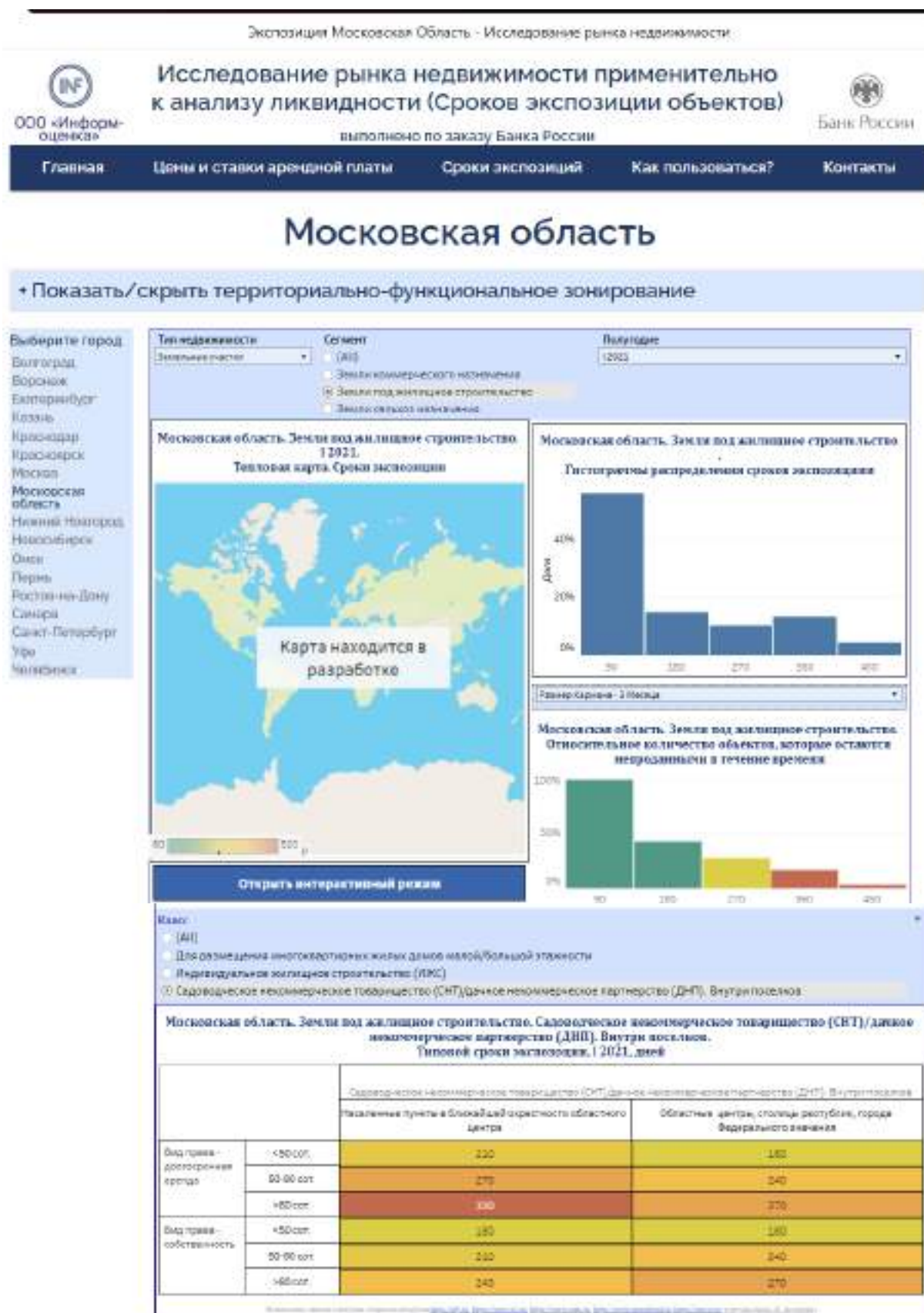


Рис.. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (дачное строительство) в Московской области по итогам I полугодия 2021 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 6 до 8 мес.

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

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

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 положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

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 объемов 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, сырьё 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 завершённые строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 13.

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 13 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

На указанных в Приложении 1 настоящего Отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа и одна сделка (заключенный Договор купли-продажи (ДКП)).

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

Таблица 15.

Данные о виде использования объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресе объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 2	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 3	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 4	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 5	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 6	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 7	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 8	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»
Объект 9	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 10	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 11	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 12	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 13	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 14	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 15	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 16	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 17	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 18	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 20	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 17.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 2	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 4	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 5	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 6	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 7	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 10	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 11	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 13	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 14	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 15	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 16	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 17	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 18	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 19	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 20	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Название поселка	№ участка на схеме поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	КП "Тироль"	19	2 478,0	электричество, газ, вода, канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 2	КП "Тироль"	19А	1 700,0	нет	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 3	КП "Кружева"	117	1 250,0	электричество, газ включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 4	КП "Кружева"	33	637,0	электричество, газ включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 5	КП "Есипово Форест"	232	673,0	электричество, газ включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 6	КП "Есипово Форест"	168	640,0	электричество, газ включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 7	КП "Кружева"	н/д	900,0	электричество, газ включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 8	КП "Дудкино"	н/д	1 211,0	электричество, газ включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 9	КП "Тироль"	н/д	900,0	электричество, газ, вода, канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 10	КП "Тироль"	200	1 150,0	электричество, газ, вода, канализация включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 11	КП "Кружева"	н/д	1 200,0	электричество, газ включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 12	КП "Кружева"	н/д	805,0	электричество включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 13	КП "Кружева"	н/д	1 140,0	электричество, газ включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 14	КП "Кружева"	65	1 200,0	электричество, газ, колодец включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 15	КП "Кружева"	805	754,0	электричество, газ включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 16	КП "Кружева"	593	1 260,0	электричество, газ, включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 17	КП "Кружева"	174	1 100,0	электричество, газ включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 18	КП "Кружева"	52	1 243,0	электричество, газ включены в стоимость предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 19	КП "Тироль"	84	622,0	нет	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)

Объект анализа	Название поселка	№ участка на схеме поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 20	КП "Тироль"	86	806,0	нет	имеются перепады высот	относительно правильная (трапециевидная)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	Наличие ограждения деревянным или металлическим забором
Объект 1	в наличии	нет	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет	участок огорожен
Объект 8	в наличии	нет	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет	нет
Объект 11	в наличии	нет	нет	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет	участок огорожен
Объект 13	в наличии	нет	нет	нет
Объект 14	в наличии	имеется бытовка	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет	нет
Объект 16	в наличии	имеется бытовка	нет	нет
Объект 17	в наличии	нет	нет	нет
Объект 18	в наличии	нет	нет	нет
Объект 19	в наличии	нет	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросший участок	нет
Объект 20	в наличии	нет	расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	4 121 400	1 663	предложение
Объект 2	1 018 800	599	предложение
Объект 3	2 062 500	1 650	предложение
Объект 4	1 400 000	2 198	предложение
Объект 5	1 300 000	1 932	предложение

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м	Примечание
Объект 6	1 300 000	2 031	предложение
Объект 7	1 600 000	1 778	предложение
Объект 8	2 200 000	1 817	предложение
Объект 9	2 450 000	2 722	предложение
Объект 10	2 950 000	2 565	предложение
Объект 11	2 800 000	2 333	предложение
Объект 12	1 500 000	1 863	предложение
Объект 13	2 500 000	2 193	предложение
Объект 14	2 770 000	2 308	предложение
Объект 15	1 650 000	2 188	предложение
Объект 16	2 450 000	1 944	предложение
Объект 17	2 690 000	2 445	предложение
Объект 18	2 800 000	2 253	предложение
Объект 19	508 700	818	сделка, подключение к коммуникациям оплачивается отдельно в размере 900 000 руб.
Объект 20	604 500	750	сделка, подключение к коммуникациям оплачивается отдельно в размере 900 000 руб.
	мин	599	
	макс	2 722	
	среднее	1 903	
	медиана	1 988	
	стандартное отклонение	585	

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что цена предложений к продаже (сделки) земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 599 руб./кв. м до 2 722 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений, но с учетом того, что в указанную цену входят затраты по подключению к коммуникациям, которые разведены по посёлку (кроме цены сделки).

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

- в КП «Тироль» 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация);
- в КП «Кружева» 500 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Дудкино» 550 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Есипово Форест» 320 000 руб. (электричество, газ).

Кроме того, в цену предложений объектов-аналогов № 14 и 16 включена стоимость бытовых, находящихся на данных участках.

Скорректированные (уменьшенные) цены объектов анализа на величину затрат подключения к коммуникациям посёлка и факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа				
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Стоимость подключения к коммуникациям и факторов, повышающих стоимость объектов, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	4 121 400	900 000	3 221 400	1 300
Объект 2	1 018 800	0	1 018 800	599
Объект 3	2 062 500	500 000	1 562 500	1 250
Объект 4	1 400 000	500 000	900 000	1 413
Объект 5	1 300 000	320 000	980 000	1 456
Объект 6	1 300 000	320 000	980 000	1 531
Объект 7	1 600 000	500 000	1 100 000	1 222
Объект 8	2 200 000	550 000	1 650 000	1 363

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Стоимость подключения к коммуникациям и факторов, повышающих стоимость объектов, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 9	2 450 000	900 000	1 550 000	1 722
Объект 10	2 950 000	900 000	2 050 000	1 783
Объект 11	2 800 000	500 000	2 300 000	1 917
Объект 12	1 500 000	0	1 500 000	1 863
Объект 13	2 500 000	500 000	2 000 000	1 754
Объект 14	2 770 000	700 000*	2 070 000	1 725
Объект 15	1 650 000	500 000	1 150 000	1 525
Объект 16	2 450 000	570 000*	1 880 000	1 492
Объект 17	2 690 000	500 000	2 190 000	1 991
Объект 18	2 800 000	500 000	2 300 000	1 850
Объект 19	508 700	0	508 700	818
Объект 20	604 500	0	604 500	750
мин				599
макс				1 991
среднее				1 466
медиана				1 509
стандартное отклонение				393

* - данное значение взято из текста объявления (из данных, полученных в результате интервьюирования по телефонным переговорам).

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что удельная цена предложений к продаже (сделки) земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 599 руб./кв. м до 1 991 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений и без учета стоимости подключения к коммуникациям посёлка и факторов, повышающих стоимость объектов.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 24).

Таблица 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в

модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта, сделка	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	указан в табл. 16	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	сопоставимых объектов не возможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	требуется. 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	39	39, 35	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе	В целом идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 704,0 до 1 351,0 группа площадей «до 1500 кв.м»	от 622,0 до 2 478,0 две группы площадей «до 1500 кв.м» и «от 1500 до 3000 кв.м»	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора целесообразно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газификация, водоснабжение, канализация	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот и с перепадами высот	без сильных перепадов высот и с перепадами высот	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- форма объекта	представлена в табл. 6	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	указаны в табл. 21	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет; расположение вдоль линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ	нет; расположение вдоль линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросшие места	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие ограждения деревянным или металлическим забором	нет	нет; имеется ограждение	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- площадь (физическая характеристика);
- рельеф (физическая характеристика);
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие характеристики);
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (другие характеристики);
- наличие ограждения деревянным или металлическим забором (другие характеристики).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 20 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

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

- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,08). **Таким образом можно говорить о том, что для выбранных объектов анализа их площадь не оказывает влияния на их цену.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 26.

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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под промышленную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	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	0,75	0,78

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

Таблица 12 (продолжение)

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

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты природоохранного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты природоохранного сервиса в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты природоохранного сервиса в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

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

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

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

Таблица 28.

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

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

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

Таблица 108

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	8,2%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,7%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	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 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	13,3%	9,8%
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	14,3%	9,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 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%	11,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,6%	12,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,6%	11,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	13,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 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%	9,5%	14,4%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,9%	8,6%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,6%	14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	8,9%	16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6%	14,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 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%	7,2%	12,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,6%	6,9%	13,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,1%	14,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,6%	12,8%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 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%	12,8%	16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	11,0%	18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,0%	11,7%	19,6%
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 116

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

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

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

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

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 (4,3)	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)	8-10 (8)	3-6 (5,3)	8-10 (9)	8-11 (9,3)
Красноярск	2-3 (3,3)	4-6 (5)	3-4 (3,3)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	8-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,3)
Москва	3-4 (3,3)	5-7 (6)	4-5 (4,3)	8-10 (9)	5-6 (5,3)	8-11 (9,3)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,3)	4-6 (5)	6-9 (7,3)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,3)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,3)	4-7 (5,3)	4-6 (3)	9-10 (9,3)	4-7 (5,3)	7-11 (9)	5-8 (6,3)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,3)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,3)	8-12 (10)	8-13 (10,3)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,1	9,9
Средние города									
Владивосток	1-4 (3)	3-8 (6,3)	3-6 (4,3)	6-9 (7,3)	4-6 (5)	6-8 (7,3)	3-6 (5,3)	8-12 (10)	8-13 (10,3)
Омск	1-4 (3)	3-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,3)	3-6 (4,3)	8-10 (9)	3-7 (6)	8-12 (10,3)	9-12 (10,3)
Севастополь	4-5 (4,3)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,3)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	3-8 (6,3)	4-5 (4,3)	6-9 (7,3)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,3)	8-12 (10)
Ташкент	3-5 (4)	3-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,3)	4-6 (5)	8-10 (9)	3-8 (6,3)	8-11 (9,3)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (3)	8-10 (8)	4-7 (5,3)	8-10 (9)	6-9 (7,3)	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 (4,3)	5-9 (7)	3-8 (6,3)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,3)	10-12 (11)	9-13 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ за ноябрь 2021 года: при продаже прав собственности введено в марте и в мае, а микро-материалы – 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.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

Таблица 30.

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

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

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

Таблица 14

Описание цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Областной центр	1,00	1,30
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69
Районы сельско-хозяйственного районов	0,60	0,58
Прочие населенные пункты	0,48	0,46
Под объектно-парковую застройку		
Областной центр	1,00	1,30
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70
Районы сельско-хозяйственного районов	0,61	0,59
Прочие населенные пункты	0,50	0,47
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,30
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70
Районы сельско-хозяйственного районов	0,61	0,59
Прочие населенные пункты	0,48	0,46
Под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,30
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69
Районы сельско-хозяйственного районов	0,60	0,57
Прочие населенные пункты	0,48	0,46

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

матрица районов застройки	матрица					
	I	II	III	IV	V	
областной центр	I	1,00	1,25	1,45	1,65	2,00
	II	0,81	1,00	1,14	1,28	1,65
	III	0,71	0,68	1,00	1,18	1,45
	IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,25
	V	0,48	0,60	0,68	0,82	1,00

Таблица 17

матрица районов застройки	матрица					
	I	II	III	IV	V	
областной центр	I	1,00	1,25	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,28	1,62
	III	0,72	0,69	1,00	1,18	1,45
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,68	0,82	1,00

Таблица 18

матрица районов застройки	матрица					
	I	II	III	IV	V	
областной центр	I	1,00	1,25	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,28	1,62
	III	0,72	0,69	1,00	1,18	1,45
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,48	0,60	0,68	0,75	1,00

Таблица 19

матрица районов застройки	матрица					
	I	II	III	IV	V	
областной центр	I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,00
	II	0,81	1,00	1,11	1,28	1,67
	III	0,71	0,69	1,00	1,18	1,48
	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
	V	0,48	0,60	0,68	0,75	1,00

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

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

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Центр города	1,00	1,30
Центры деловой активности	0,88	0,86
Зоны автомагистралей	0,80	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,76
Средний город, провинция	0,75	0,73
Под объектно-парковую застройку		
Центр города	1,00	1,30
Центры деловой активности	0,88	0,87
Зоны автомагистралей	0,80	0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,75
Средний город, провинция	0,67	0,65
Под типовую застройку		
Центр города	1,00	1,30
Центры деловой активности	0,88	0,86
Зоны автомагистралей	0,72	0,70
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73
Многоквартирная жилая застройка	0,79	0,77
Средний город, провинция	0,66	0,64

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

район / районный тип	матрица					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,16	1,25	1,33	1,40	1,38
II	0,86	1,00	1,08	1,15	1,12	1,16
III	0,80	0,80	1,00	1,07	1,04	1,04
IV	0,75	0,75	0,87	1,00	0,97	0,90
V	0,77	0,80	0,89	0,96	1,00	1,00
VI	0,75	0,77	0,84	1,00	0,93	1,00

Таблица 65

район / районный тип	матрица					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,16	1,20	1,27	1,30	1,38
II	0,88	1,00	1,04	1,07	1,14	1,21
III	0,77	0,80	1,00	1,05	1,06	1,15
IV	0,73	0,83	0,94	1,00	0,95	1,09
V	0,77	0,88	0,97	1,06	1,00	1,14
VI	0,67	0,75	0,87	0,92	0,92	1,00

Таблица 66

район / районный тип	матрица					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,20	1,32	1,27	1,32
II	0,79	1,00	1,02	1,15	1,11	1,09
III	0,72	0,82	1,00	0,99	0,99	1,09
IV	0,76	0,86	0,96	1,00	0,96	1,15
V	0,79	0,90	1,04	1,04	1,00	1,20
VI	0,66	0,75	0,82	0,87	0,94	1,00

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика 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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,27	1,27	1,22	1,29	1,82
	1500-3000	0,63	1,00	1,13	1,20	1,43	1,54
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,29	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,92	1,00	1,29	1,23
	10000-20000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,07
	>20000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,27	1,27	1,22	1,29	1,82
	1500-3000	0,63	1,00	1,13	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,75	0,91	1,00	1,06	1,20	1,26
	6000-10000	0,72	0,84	0,92	1,00	1,11	1,16
	10000-20000	0,60	0,73	0,83	0,90	1,00	1,05
	>20000	0,55	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,55	1,56	
	1500-3000	0,61	1,00	1,15	1,29	1,25	
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17	
	6000-10000	0,63	0,78	0,85	1,00	1,05	
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	

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

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

Таблица 38

Земельные участки. Санкт-Петербург		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,85	
	1500-3000	0,83	1,00	1,11	1,20	1,24	
	3000-6000	0,77	0,92	1,00	1,09	1,12	
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	
	>10000	0,68	0,81	0,88	0,97	1,00	

Таблица 39

Земельные участки в городах индустриального назначения		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,23	1,29	1,35	1,51	
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32	
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	
	6000-10000	0,65	0,79	0,92	1,00	1,02	
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	

Таблица 40

Земельные участки в городах с индустриальной застройкой		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,35	1,55	1,62	
	1500-3000	0,83	1,00	1,14	1,27	1,33	
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	
	6000-10000	0,65	0,79	0,92	1,00	1,04	
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,26	1,42	1,47	
	1500-3000	0,83	1,00	1,11	1,21	1,25	
	3000-6000	0,77	0,92	1,00	1,09	1,13	
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	
	>10000	0,68	0,81	0,88	0,97	1,00	

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

Таблица 36

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,26	1,40	1,45	
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,20	1,24	
	3000-6000	0,77	0,92	1,00	1,09	1,12	
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	
	>10000	0,68	0,81	0,88	0,97	1,00	

Таблица 37

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,27	1,32	1,44	
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,25	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	0,97	1,00	

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

Справочник оценщика 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					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,55	1,63	
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,29	1,33	
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,12	1,17	
	6000-10000	0,64	0,78	0,88	1,00	1,09	
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00	

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	диапазон	диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000		
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,30	1,47		
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,29		
	3000-6000	0,72	0,85	1,00	1,16		
	>6000	0,66	0,81	0,94	1,00		

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

Table 43

Substrate, g/l		Time, days				
		1000	1500	2000	2500	3000
Substrate	1000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	1500	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2500	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

Таблица 44

Variables	Number of cases				
	<1000	1000-5000	5000-10000	10000-50000	>50000
Age	1000	1000	1000	1000	1000
Gender	1000	1000	1000	1000	1000
Marital status	1000	1000	1000	1000	1000
Education	1000	1000	1000	1000	1000
Income	1000	1000	1000	1000	1000
Assets	1000	1000	1000	1000	1000
Liabilities	1000	1000	1000	1000	1000
Net worth	1000	1000	1000	1000	1000

Table 45

Parameters	Effect on the output of the model				
	1000	1500	2000	3000	4000
1000	1.00	1.15	1.24	1.47	1.58
1500	0.74	1.00	1.12	1.20	1.28
2000	0.59	0.84	1.00	1.10	1.18
3000	0.38	0.61	0.82	1.00	1.04
4000	0.30	0.50	0.72	0.96	1.00

Наличие коммуникаций

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

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

Таблица 33.

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

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

Tabelle 49

[illegible]

Наименование коэффициента	Среднее	Дисперсия
---------------------------	---------	-----------

Таблица 49 (продолжение)

[illegible]

Справочник ценности недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Подвал
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты размещения объектов, обеспечиваемых электроснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19 - 1,26
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты размещения объектов, обеспечиваемых газоснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,19 - 1,26
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты размещения объектов, обеспечиваемых электроснабжением и газоснабжением (в прочих коммунальных зонах), в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением и газоснабжением (в прочих коммунальных зонах)	1,19	1,12 - 1,18
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты размещения объектов, обеспечиваемых электроснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,20 - 1,27
Оценочная удельная цена земельных участков под объекты размещения объектов, обеспечиваемых газоснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,15	1,12 - 1,18

Справочник ценности недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Подвал
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых электроснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19 - 1,27
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых газоснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,24	1,17 - 1,29
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых электроснабжением и газоснабжением (в прочих коммунальных зонах), в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением и газоснабжением (в прочих коммунальных зонах)	1,19	1,12 - 1,23
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых газоснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,23	1,19 - 1,27
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых электроснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19 - 1,27

Справочник ценности недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Подвал
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 53

Коммуникация	Анализ									
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	8%	-15%	-19%	-17%	-21%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
З	18%	8%	-4%	-2%	-19%	-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
Г	23%	4%	8%	2%	-16%	-13%	-11%	-11%	-11%	-11%
В, К, Т, Кооп	28%	2%	-2%	8%	-17%	-16%	-16%	-16%	-16%	-16%
З, Г	45%	22%	18%	27%	9%	2%	-2%	-17%	-17%	-17%
З, В, К, Т, Кооп	42%	20%	15%	18%	10%	3%	-4%	-16%	-16%	-16%
Г, В, К, Т, Кооп	48%	25%	23%	25%	2%	4%	8%	-16%	-16%	-16%
З, Г, В, К, Т, Кооп	74%	40%	42%	44%	20%	23%	18%	8%	8%	8%

Справочник ценности недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Подвал
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых электроснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,12 - 1,23
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых газоснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,12 - 1,23
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых электроснабжением и газоснабжением (в прочих коммунальных зонах), в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением и газоснабжением (в прочих коммунальных зонах)	1,20	1,18 - 1,24
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых газоснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,23	1,19 - 1,27
Оценочная удельная цена земельных участков, обеспечиваемых электроснабжением, в деловой зоне аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,18 - 1,24

Справочник ценности недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Подвал
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

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

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

Таблица 52

Коммуникация	Анализ									
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	8%	-16%	-18%	-17%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
З	18%	8%	0%	-1%	-19%	-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
Г	18%	8%	8%	-1%	-16%	-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
В, К, Т, Кооп	28%	7%	1%	6%	-12%	-16%	-16%	-16%	-16%	-16%
З, Г	42%	18%	19%	-8%	8%	-1%	-1%	-17%	-17%	-17%
З, В, К, Т, Кооп	42%	20%	20%	10%	1%	8%	0%	-18%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Кооп	42%	20%	20%	10%	1%	8%	0%	-18%	-18%	-18%
З, Г, В, К, Т, Кооп	72%	42%	42%	42%	20%	19%	19%	8%	8%	8%

Справочник ценности недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Подвал
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 54

Коммуникация	Анализ									
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кооп	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп	З, В, К, Т, Г, Кооп
Отсутствует	8%	-18%	-19%	-17%	-24%	-24%	-24%	-24%	-24%	-24%
З	22%	8%	-2%	2%	-19%	-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
Г	24%	2%	8%	3%	-18%	-15%	-11%	-11%	-11%	-11%
В, К, Т, Кооп	28%	-2%	-3%	6%	-21%	-19%	-19%	-19%	-19%	-19%
З, Г	51%	24%	28%	38%	8%	2%	2%	-17%	-17%	-17%
З, В, К, Т, Кооп	48%	25%	18%	22%	6%	2%	2%	-18%	-18%	-18%
Г, В, К, Т, Кооп	49%	22%	20%	24%	2%	2%	8%	-18%	-18%	-18%
З, Г, В, К, Т, Кооп	62%	48%	44%	46%	20%	24%	22%	8%	8%	8%

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

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

Таблица 55

Коммуна- льный	Аналоги							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Колон	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Колон	Э, В, К, Т, Колон
Отсутст- вует	0%	-14%	-17%	-18%	-30%	-30%	-30%	-35%
Э	15%	0%	-7%	-8%	-17%	-18%	-18%	-22%
Г	20%	7%	0%	-2%	-10%	-12%	-12%	-16%
В, К, Т, Колон	21%	3%	2%	0%	-10%	-10%	-10%	-14%
Э, Г	45%	20%	15%	17%	0%	2%	2%	18%
Э, В, К, Т, Колон	45%	22%	27%	18%	15%	0%	7%	17%
Г, В, К, Т, Колон	46%	23%	20%	20%	3%	7%	0%	16%
Э, Г, В, К, Т, Колон	71%	46%	45%	35%	22%	28%	13%	0%

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

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

Таблица 34.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под инд- устриальную застройку	Аналоги							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Колон	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Колон	Э, В, К, Т, Колон
Отсутст- вует	3%	-13%	-14%	-14%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	13%	0%	1%	0%	-14%	-9%	-9%	-22%
Г	18%	7%	0%	0%	-10%	-17%	-9%	-23%
В, К, Т, Колон	13%	4%	5%	0%	-10%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	35%	20%	18%	24%	0%	0%	0%	-9%
Э, В, К, Т, Колон	30%	15%	12%	18%	5%	0%	1%	-6%
Г, В, К, Т, Колон	33%	5%	10%	10%	8%	-1%	0%	-10%
Э, Г, В, К, Т, Колон	40%	28%	30%	37%	13%	16%	18%	0%

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

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

Таблица 60¹⁷

Под объекто- ориентированную застройку	Аналоги							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Колон	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Колон	Э, В, К, Т, Колон
Отсутст- вует	0%	-14%	-17%	-18%	-30%	-30%	-30%	-35%
Э	15%	0%	-7%	-8%	-17%	-18%	-18%	-22%
Г	20%	7%	0%	-2%	-10%	-12%	-12%	-16%
В, К, Т, Колон	21%	3%	2%	0%	-10%	-10%	-10%	-14%
Э, Г	45%	20%	15%	17%	0%	2%	2%	18%
Э, В, К, Т, Колон	45%	22%	27%	18%	15%	0%	7%	17%
Г, В, К, Т, Колон	46%	23%	20%	20%	3%	7%	0%	16%
Э, Г, В, К, Т, Колон	71%	46%	45%	35%	22%	28%	13%	0%

Таблица 61

Под ИЖС	Аналоги							
	Отсутст- вует	Э	Г	В, К, Т, Колон	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Колон	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Колон	Э, В, К, Т, Колон
Отсутст- вует	0%	-13%	-14%	-14%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	13%	0%	1%	0%	-14%	-9%	-9%	-22%
Г	18%	7%	0%	0%	-10%	-17%	-9%	-23%
В, К, Т, Колон	13%	4%	5%	0%	-10%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	35%	20%	18%	24%	0%	0%	0%	-9%
Э, В, К, Т, Колон	30%	15%	12%	18%	5%	0%	1%	-6%
Г, В, К, Т, Колон	33%	5%	10%	10%	8%	-1%	0%	-10%
Э, Г, В, К, Т, Колон	40%	28%	30%	37%	13%	16%	18%	0%

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
впервые опубликовано в октябре 2020 г.Таблица 62¹⁹

Подобный объект	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, Г, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%	-24%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	12%	3%	-4%	8%	17%	-10%	-10%	-10%	-10%
З, Г	20%	17%	18%	21%	8%	9%	12%	-11%	-11%
З, В, К, Т, Кома	22%	25%	11%	16%	4%	6%	7%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	24%	24%	12%	17%	3%	7%	0%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	24%	24%	12%	17%	3%	7%	0%	-10%	-10%

Подобный объект	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, Г, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%	-24%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	12%	3%	-4%	8%	17%	-10%	-10%	-10%	-10%
З, Г	20%	17%	18%	21%	8%	9%	12%	-11%	-11%
З, В, К, Т, Кома	22%	25%	11%	16%	4%	6%	7%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	24%	24%	12%	17%	3%	7%	0%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	24%	24%	12%	17%	3%	7%	0%	-10%	-10%

¹⁹ В таблицах использованы следующие обозначения: З – застройщика; Г – государственные; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Кома – коммунальные услуги.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
впервые опубликовано в октябре 2020 г.Таблица 64¹⁹

Подобный объект	Аналоги								
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Кома	З, Г	З, В, К, Т, Г, Кома	З, Г, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома	З, Г, В, К, Т, Кома
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%	-24%
З	0%	0%	-1%	3%	13%	-11%	-12%	-10%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	14%	-10%	-11%	-10%	-10%
В, К, Т, Кома	12%	3%	-4%	8%	17%	-10%	-10%	-10%	-10%
З, Г	20%	17%	18%	21%	8%	9%	12%	-11%	-11%
З, В, К, Т, Кома	22%	25%	11%	16%	4%	6%	7%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	24%	24%	12%	17%	3%	7%	0%	-10%	-10%
З, Г, В, К, Т, Кома	24%	24%	12%	17%	3%	7%	0%	-10%	-10%

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

Рельеф объекта

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

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

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

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
впервые опубликовано в октябре 2020 г.

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
впервые опубликовано в октябре 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объектами торгово-застройочной застройки	1,25	1,14 - 1,39
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торгово-застройочной застройки с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,06 - 1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		
Земельные участки под объектами рекреации	1,24	1,12 - 1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объектами рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		
Земельные участки под объектами производственного назначения	1,14	1,03 - 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объектами производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изымаемым рельефом (заболоченность, болоты и т.д.)		

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с неровным рельефом (сложностью, согласно ТД)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,05	1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с населением более 5 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,29
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09	1,33

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

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 36).

Таблица 36.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			1,00
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,68	0,91	0,80
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,25	1,16
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,40	1,24

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение



[Текст статьи](#) [Мультиязык](#) **[Сайт организации](#)** [Контакты](#) [О нас](#) [Политика](#) [Сотрудничество](#) [Адрес](#) [Партнерский сайт](#) [Источники](#)

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

Source: Adapted from *Journal of Strategic Management*, Vol. 20, No. 1, 1997, pp. 11-21.

В ходе анализа ряда химических веществ выявлено, что реакция окисления метаболитов или нитрогеном фтору или галогену с образованием галогенов является, как и другие гидролизные при участии

Вити: расчёт [OnePain](#) на основе 100-ти тысяч реальных данных из реальной жизни

Группа	Характеристика формы и размеры участка	минимум градусов	максимум градусов	Среднее значение
1	Земельные участки с/объекты, имеющие неогороженную территорию, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения			1,00
2	Земельные участки с/объекты, имеющие неогороженную территорию, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения	0,66	0,91	0,88
3	Земельные участки с/объекты, имеющие неогороженную территорию, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения	1,00	1,25	1,16
4	Земельные участки с/объекты, имеющие неогороженную территорию, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения, земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения	1,00	1,40	1,24

* - 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://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов в границах доверительных интервалов по категориям городов

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

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	0,82	0,78 0,87

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 38, 39.

Таблица 38.

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

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на изменение местоположения. Под редакцией Лейфера Л.А. Москва, издано в сентябре 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 (водоём, 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 (водоём, 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 оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на изменение местоположения. Под редакцией Лейфера Л.А. Москва, издано в сентябре 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁸⁸

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	1,28	1,16 - 1,39
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 оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Таблица 39.

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

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

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

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	миним. граница	максим. граница	Среднее значение
1	Земельный участок правильной формы с населением: участок, земля, бывшая кадастровой для дачного строительства и подсобного, земель промышленного, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу участка пригодные для капитального строительства и/или использования по другому назначению и предназначенные для размещения объектов капитального строительства			1,00
2	Участки при наличии одного или нескольких из факторов: 1. Земельные участки неправильной формы с длиной сторон для ширины более чем в 4 раза при условии, что ширина участка ограничена излучинами водоема (обстоятельств) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с изгибными для горизонтальной формы, оборудованной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном крутизны более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балках, оврагах или в подпитываемой болотами долине; 5. Земельные участки с уклоном крутизны вод, выходящими на поверхность грунтов; 6. Земельные участки с другими существующими недостатками, мешающими для строительства и использования	0,63	0,91	0,88
3	Земельные участки неправильной формы с уклоном крутизны более 20 %, расположенные в балках, оврагах или в подпитываемой болотами долине, пригодный ландшафт	1,08	1,25	1,16
4	Земельные участки с неправильной формой, оврагами и другими особыми условиями рельефа ландшафта	1,09	1,48	1,24

⁸⁸ - Если действует одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять свой коэффициент.
⁸⁹ - для участков неправильной формы, ширина которых позволяет развивать трассы типичные для этой территориальной зоны объектов капитального строительства и/или объекты инфраструктуры, различие в удельной стоимости не выявлено, корректировка равна нулю.

Как правило, при незначительном нарушении формы, характерной для участка, земельный участок не является объектом для корректировки. При нарушении формы земельного участка, влияющей на его использование, земельный участок корректируется. При нарушении формы земельного участка, влияющей на его использование, земельный участок корректируется. При нарушении формы земельного участка, влияющей на его использование, земельный участок корректируется.

Примеры:

- узел участка ограничивает рельефом прилегающих зданий, возникает опасность с размещением коммуникаций и проводов;
- отсутствие узла на участке, следовательно, участок не может быть использован для размещения объектов капитального строительства и/или объектов инфраструктуры, различие в удельной стоимости не выявлено, корректировка равна нулю;
- направление конфигурации участка и уклона участка не позволяет использовать участок для размещения объектов капитального строительства и/или объектов инфраструктуры, различие в удельной стоимости не выявлено, корректировка равна нулю;
- участок, расположенный в балке, овраге или в подпитываемой болотами долине, может быть пригоден для размещения объектов капитального строительства и/или объектов инфраструктуры, различие в удельной стоимости не выявлено, корректировка равна нулю;
- если на участке высокий уклон, крутизны вод, то возникает опасность с размещением объектов капитального строительства и/или объектов инфраструктуры, различие в удельной стоимости не выявлено, корректировка равна нулю;
- и другие случаи нарушения формы и рельефа участка.

Корректировки определяются соотношением показателей в таблице коэффициентов.

Источник: 1. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

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. 40.

Таблица 40.

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. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Категория коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Относительная удельная цена земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, мд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), в удаленной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,79	0,73 - 0,76
Земельные участки под объекты рекреации		
Относительная удельная цена земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, мд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), в удаленной 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.», Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов по категориям городов

Таблица 119

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,79	0,70 - 0,86
2	Санкт-Петербург	0,79	0,80 - 0,81
3	города с населением более 1 млн чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	0,79	0,70 - 0,82
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,80 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,80 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,80 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,80 - 0,82

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы доверительных интервалов по категориям городов

Таблица 120

№	Категория городов	Среднее значение	Доверительный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,79	0,80 - 0,81
3	города с населением более 1 млн чел. кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург	0,79	0,80 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,80 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,80 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,79	0,80 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,79	0,80 - 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. 41.

Таблица 41.

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



Помощь клиентам | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Договоры | Справочник услуг | Услуги для клиентов | Контакты и карта

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

Заголовок: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (применяется 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 разных категорий земель находится в обратной пропорциональной зависимости и в значительной степени зависит от содержания и расширения используемых земель. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования в данном виде благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итого расчета СтатРиелт на основе авторской рыночной информации за последний квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского и иного назначения, без учета коммунальной	Москва (г.и о.б.)	Итого (г.и о.б.)	Среднее значение
1	На обеспеченных дорогами и площадями, не огражденными, не засаженными			1,00
2	где имеются только дорожки из брусчатки			
3	Обеспеченность посадкой автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества, наличия и отсутствия благоустройства)	1,05	1,20	1,12
4	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадями с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,10	1,05
5	Обеспеченность посадкой автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества, наличия и отсутствия благоустройства)	1,05	1,20	1,12
6	Обеспеченность посадкой автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества, наличия и отсутствия благоустройства)	1,01	1,10	1,05
7	Обеспеченность посадкой автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества, наличия и отсутствия благоустройства)	1,04	1,08	1,05
8	Обеспеченность посадкой автомобильной дороги общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества, наличия и отсутствия благоустройства)	1,08	1,04	1,02

При достаточном аргументировании обосновании заинтересованных сторон вполне разумно ориентироваться на эти показатели при принятии решений о покупке или продаже земельных участков в зависимости от качества, наличия и отсутствия благоустройства.

Сравнение: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальная корректировка коэффициентов на основании статистических данных за 2020 г. (по состоянию на сентябрь 2020 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 земельных участков 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 земельных участков 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 земельных участков под ИЖС на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81 0,87
Земельные участки под объекты резервов		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты резервов на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 0,85

Сравнение: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальная корректировка коэффициентов на основании статистических данных за 2020 г. (по состоянию на сентябрь 2020 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов*

Таблица 104

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
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. чел. (иные)	-	-

Таблица 105

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
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. чел. (иные)	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, названия категорий не изменялись. 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://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-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 в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая».». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается более 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 «дачное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «дачное строительство».

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли сельскохозяйственного назначения**, вид разрешенного использования – **для дачного строительства**.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 42.

Таблица 42.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

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

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

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

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 43.

Таблица 43.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами.	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия финансирования и условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

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

6.1.1 Общие положения

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

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

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

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

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

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

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

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

Выбор объектов-аналогов.

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

Необходимо отметить, что для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа с площадью, находящейся в диапазоне «до 1 500 кв.м.», т.к. площадь оцениваемых объектов находится в этом диапазоне.

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

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

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемые в дальнейших расчетах, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь объекта, кв. м	Цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций), руб./кв. м	Удельная цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 19	622,0	508 700	818
Объект-аналог 2	Объект анализа 20	806,0	604 500	750
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	1 250,0	1 562 500	1 250
Объект-аналог 4	Объект анализа 7	900,0	1 100 000	1 222
Объект-аналог 5	Объект анализа 8	1 211,0	1 650 000	1 363

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

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

$S_{зв}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение элементов сравнения

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

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

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

11. Другие характеристики:

- наличие подъездных дорог;
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности;
- наличие ограждения деревянным или металлическим забором.

Сравнение объекта (объектов) и объектов-аналогов представлено в табл. 45.

Таблица 45.

Сравнение объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert/сделки)	дата оценки	ДКП подписан в октябре 2021 г. (менее чем полгода назад относительно даты оценки)	ДКП подписан в ноябре 2021 г. (менее чем полгода назад относительно даты оценки)	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. по информации, полученной от представителя отдела продаж КП «Тироль» (тел. +7 (495) 431-98-49) изменения цен за указанный период не было.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	сделка	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Тироль»)	Московская область, Солнечногорский район, д. Овсянниково КП «Кружева»	Московская область, Солнечногорский район, д. Овсянниково КП «Кружева»	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	39	39	39	35	35	35	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 704,0 до 1 351,0 диапазон площади «до 1 500 кв. м»	622,0 диапазон площади «до 1 500 кв. м»	806,0 диапазон площади «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»	1 250,0 диапазон площади «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»	900,0 диапазон площади «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»	1 211,0 диапазон площади «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся в одинаковом диапазоне площади «до 1 500 кв. м»
- наличие коммуникаций	нет	нет	нет	электричество, газ (стоимость коммуникаций составляет	электричество, газ (стоимость коммуникаций составляет	электричество, газ (стоимость коммуникаций составляет	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3 500 000 руб.)	Объект-аналог 4 500 000 руб.)	Объект-аналог 5 550 000 руб.)	Результаты сравнения к коммуникациям)
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот; имеются перепады высот	имеются перепады высот	имеются перепады высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	Отличия существенные, вводится поправка на рельеф объекта
- форма объекта	представлена в табл. 6 (все объекты имеют правильную (трапециевидную) форму)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет; расположение вдоль линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросший участок	расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросший участок	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится поправка на сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
- наличие ограждения деревянным или металлическим забором	нет	нет	нет	нет	имеется ограждение	нет	Отличия существенные, вводится поправка на наличие ограждения деревянным или металлическим забором

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 45 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

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

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

В дальнейшем расчет стоимости объектов будет проводится для «ликвидных» земельных участков, т.е. земельных участков, не имеющих отрицательных качеств.

Описание проведенных корректировок.

Поправка на физические характеристики (в части наличия коммуникаций).

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов №№ 3-5 входят затраты на подключение к коммуникациям, которые разведены по посёлку, то необходимо данные затраты

вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки коммуникаций не имеют.

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

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

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций для объектов-аналогов №№ 3-5 составляет:

- для объектов-аналогов № 3 и 4 (минус) 500 000 руб., т.к. объекты находятся в КП «Кружева»;
- для объекта-аналога № 5 (минус) 550 000 руб., т.к. объект находится в КП «Дудкино».

Для объектов-аналогов № 1 и 2 значение данной поправки принято равным 0 (нулю), т.к. в заключенных ДКП указана цена участков без коммуникаций. Цена подключения к коммуникациям оплачивается отдельно.

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

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

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

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

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 (4,3)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	8-10 (8)	5-8 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,3)
Красноярск	2-3 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	8-10 (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)	5-6 (5,5)	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 (5,5)	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	8,0	4,6	8,6	5,9	9,1	9,9
Средние города									
Владивосток	1-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	1-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	3-7 (6)	8-12 (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)
Ташкент	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 (8)	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 последующих рынка жилья РФ минимальное значение при продаже прав собственности является в марте и в мае, а максимальное – в июне 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.

Таким образом, для объектов-аналогов №№ 3-5 значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 11%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Для объектов-аналогов № 1 и 2 значение данной поправки принято равным 0 (нулю), т.к. указаны цены сделок из заключенных ДКП.

Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения деревянным или металлическим забором).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrile.ru> (см. табл. 47).

Таблица 47.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

Ассоциация

ПОНЯТИЕ ВНЕШНЕГО ВОЗДЕЙСТВИЯ

СтатРиелт

НЕДВИЖИМОСТНЫЙ БИЗНЕС

Поправки на объекты

Мат. объекты

Благоустройство

Средства связи

Дорожные

Общественные

Земельные участки

Водные объекты

Воздушные объекты

Иные объекты

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

Источник: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (сформированы 19.10.2021 г.)

Исследование рынка земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости объектов недвижимости от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных категорий земель находит свое отражение в предельно возможной величине и величине удельных цен. Приведенные значения не зависят от содержания и расположения используемых земельных участков. "Благоустройство" участка означает наличие права собственности на благоустроенный участок, который используется в данном виде благоустройства.

Корректировка осуществляется с помощью представленных в таблице коэффициентов.

Итого расчеты СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за последний квартал

№	Аналоговые участки (населенные пункты, промышленность или объекты с иным благоустройством, без учета благоустройства)	Коэффициент	Среднее значение	
1	На обремененные дорогами и площадями, не огражденные, не оцепленные		1,00	
2	При наличии забора, ограды на территории благоустройства			
3	Обремененный подъездом автомобильной дороги (вдоль участка), находящийся в непосредственной близости от участка	1,05	1,28	1,12
4	Обремененный собственными внутренними дорожками и площадями с твердым покрытием (зависимость от качества)	1,03	1,18	1,09
5	Обремененный собственными внутренними дорожками, дорожками с покрытием, либо собственными внутренними дорожками (зависимость от качества), соединенной с дорожной магистралью - для участков, расположенных в непосредственной близости от магистральной дороги	1,05	1,28	1,12
6	Огражденный по периметру (ограждение из забора, оцепления, колючей проволоки, шипованной ленты, сетки рабицы, бетонных столбов и т.д.)	1,02	1,20	1,11
7	Огражденный по периметру (ограждение из забора, оцепления, колючей проволоки, шипованной ленты, сетки рабицы, бетонных столбов и т.д.)	1,04	1,26	1,15
8	Обремененный собственными дорожками (дорожками, площадями) - в зависимости от качества	1,08	1,24	1,12

При достаточно агрегированном обосновании заинтересованных сторон расчеты (размер корректировки) могут быть согласованы применительно к границам и границам в зависимости от качества, качества системы, качества благоустройства.

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

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих ограждение.

Объект-аналог № 4 имеет ограждение по периметру (огорожен), в то время, как оцениваемые земельные участки ограждения не имеют.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для объекта-аналога № 4, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,05} - 1 \right) * 100 = -5\%$$

Поправка на другие характеристики (в части поправки на наличие негативных факторов, таких как рельеф объекта, расположение вдоль ЛЭП 500 кВ, наличие заболоченных и заросших мест).

Необходимо отметить, что расчет стоимости проводится для «типовых» (ликвидных) участков, в то время, как среди объектов-аналогов имеются земельные участки (объекты-аналоги № 1 и 2) с отрицательными качествами, что снижает их потребительскую привлекательность, а именно:

- объект-аналог № 1 - расположен на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность, заросший участок;
- объект-аналог № 2 - расположен на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеется заболоченность.

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

Для определения величины этой поправки, использовались данные, полученные в результате

интервьюирования представителя отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49).

В результате интервьюирования установлено, что реализация указанных выше участков, имеющих «отрицательные» качества, проводится со скидкой от 25 до 45% (в зависимости от перечня «отрицательных» качеств) от удельной стоимости «типовых» (ликвидных) участков, а именно:

- для земельных участков расположенных на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеющих заболоченность, заросшие участки – от 25 до 35% (среднее значение 30%);
- для земельных участков расположенных на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеющих заболоченность – от 35 до 45% (среднее значение 40%).

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объекта-аналога № 1 составит:

$$П = \left(\frac{1}{1 - 0,3} - 1 \right) * 100 = 43\%$$

Рассчитанное значение данной поправки для объекта-аналога № 2 составит:

$$П = \left(\frac{1}{1 - 0,4} - 1 \right) * 100 = 67\%$$

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	622,0	806,0	1 250,0	900,0	1 211,0
Цена предложения/сделки, руб.	508 700	604 500	2 062 500	1 600 000	2 200 000
Поправка на наличие коммуникаций, руб.	0	0	-500 000	-500 000	-550 000
Цена без коммуникаций, руб./кв.м.	508 700	604 500	1 562 500	1 100 000	1 650 000
Удельная цена, руб./кв.м.	818	750	1 250	1 222	1 363
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	0,00	0,00	-11,00	-11,00	-11,00
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	818	750	1 113	1 088	1 213
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором, %	0	0	0	-5	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	818	750	1 113	1 034	1 213
Поправка на наличие факторов, понижающих стоимость объектов, %	43	67	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 170	1 253	1 113	1 034	1 213

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

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

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

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

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

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

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

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	818	750	1 250	1 222	1 363
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 170	1 253	1 113	1 034	1 213
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	352	503	137	188	150
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 330				
Веса	0,1838	0,1555	0,2242	0,2147	0,2218
Скорректированная удельная цена предложения с учетом веса, руб./кв. м	215	195	250	222	269
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 150				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

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

В результате интервьюирования установлено, что реализация указанных выше участков, имеющих «отрицательные» качества, проводится со скидкой от 25 до 45% (в зависимости от перечня «отрицательных» качеств) от удельной стоимости «типовых» (ликвидных) участков, а именно:

- для земельных участков расположенных на второй линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеющих заболоченность, заросшие участки – от 25 до 35% (среднее значение 30%);
- для земельных участков расположенных на первой линии от линии электропередач (ЛЭП) 500 кВ, имеющих заболоченность – от 35 до 45% (среднее значение 40%).

Результаты расчета скорректированной удельной стоимости земельных участков, имеющих «отрицательные» качества, с учетом поправки, учитывающей эти «отрицательные» качества, с учетом округлений, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. м	Рассчитанная удельная стоимость для «типовых» (ликвидных) участков, руб./кв. м	«Отрицательные» качества	Поправка на «отрицательные» качества, %	Скорректированная удельная стоимость с учетом округлений, руб./кв. м
1	50:09:0060126:513	782,0	1 150	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее значение 40%)	690
2	50:09:0060126:514	734,0	1 150	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее значение 40%)	690
3	50:09:0060126:515	704,0	1 150	первая линия от ЛЭП, перепады высот	скидка 35-45% (для расчетов среднее значение 40%)	690

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

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

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

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

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

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе

использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 51.

Таблица 49.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:09:0060126:432	1 351 +/- 26	1 351,0	1 150	1 554 000
2	50:09:0060126:439	1 127 +/- 23	1 127,0	1 150	1 296 000
3	50:09:0060126:513	782 +/- 20	782,0	690	540 000
4	50:09:0060126:514	734 +/- 19	734,0	690	506 000
5	50:09:0060126:515	704 +/- 19	704,0	690	486 000
Итого					4 382 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что **итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

4 382 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060126:432	1 351 +/- 26	1 554 000
2	50:09:0060126:439	1 127 +/- 23	1 296 000
3	50:09:0060126:513	782 +/- 20	540 000
4	50:09:0060126:514	734 +/- 19	506 000
5	50:09:0060126:515	704 +/- 19	486 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

4 382 000

(Четыре миллиона триста восемьдесят две тысячи) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060126:432	1 351 +/- 26	1 554 000
2	50:09:0060126:439	1 127 +/- 23	1 296 000
3	50:09:0060126:513	782 +/- 20	540 000
4	50:09:0060126:514	734 +/- 19	506 000
5	50:09:0060126:515	704 +/- 19	486 000

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

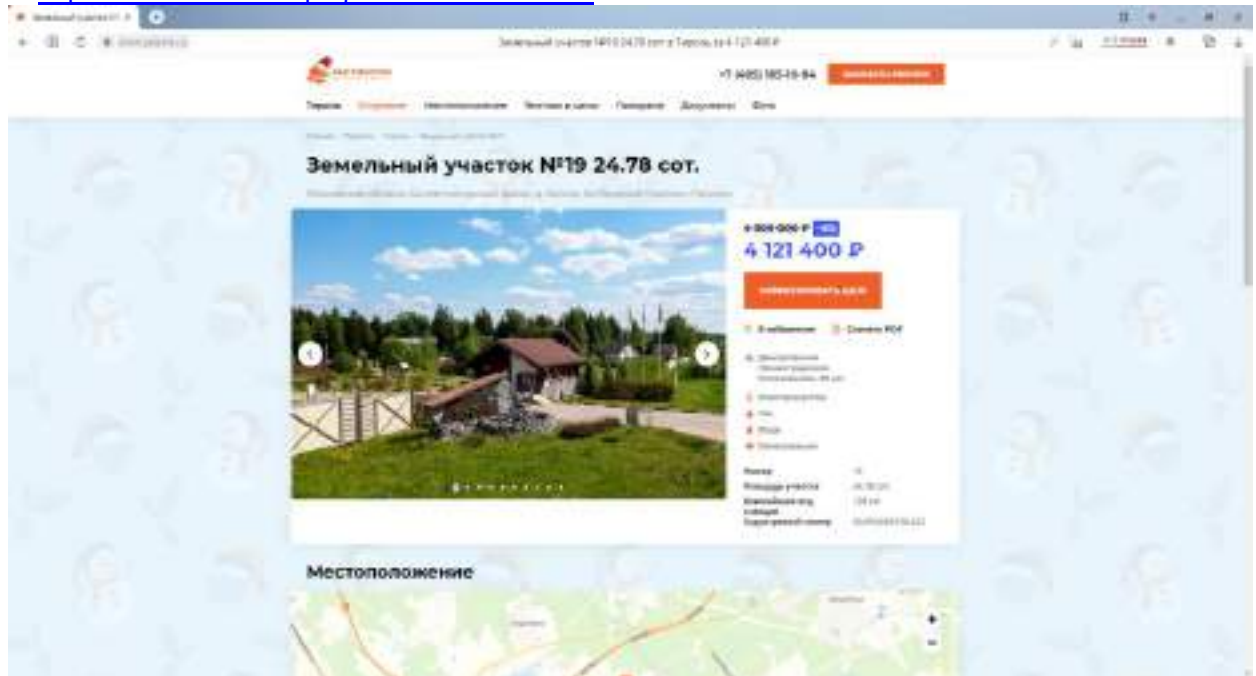
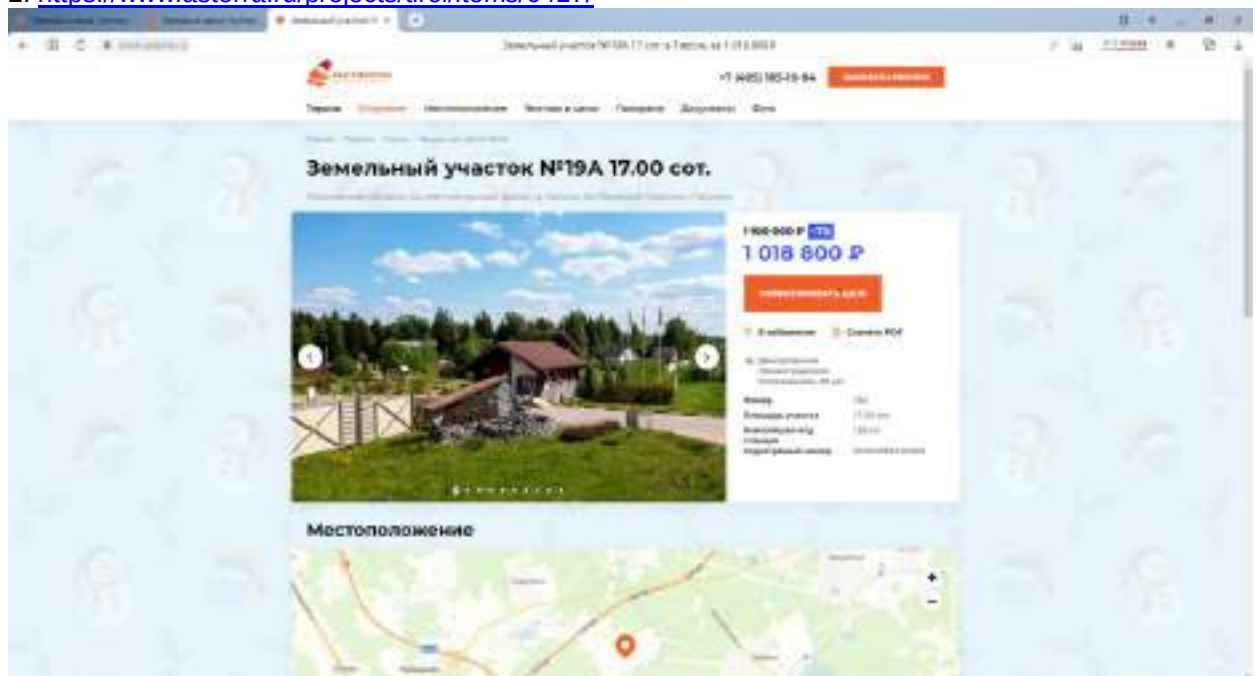
1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические 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. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

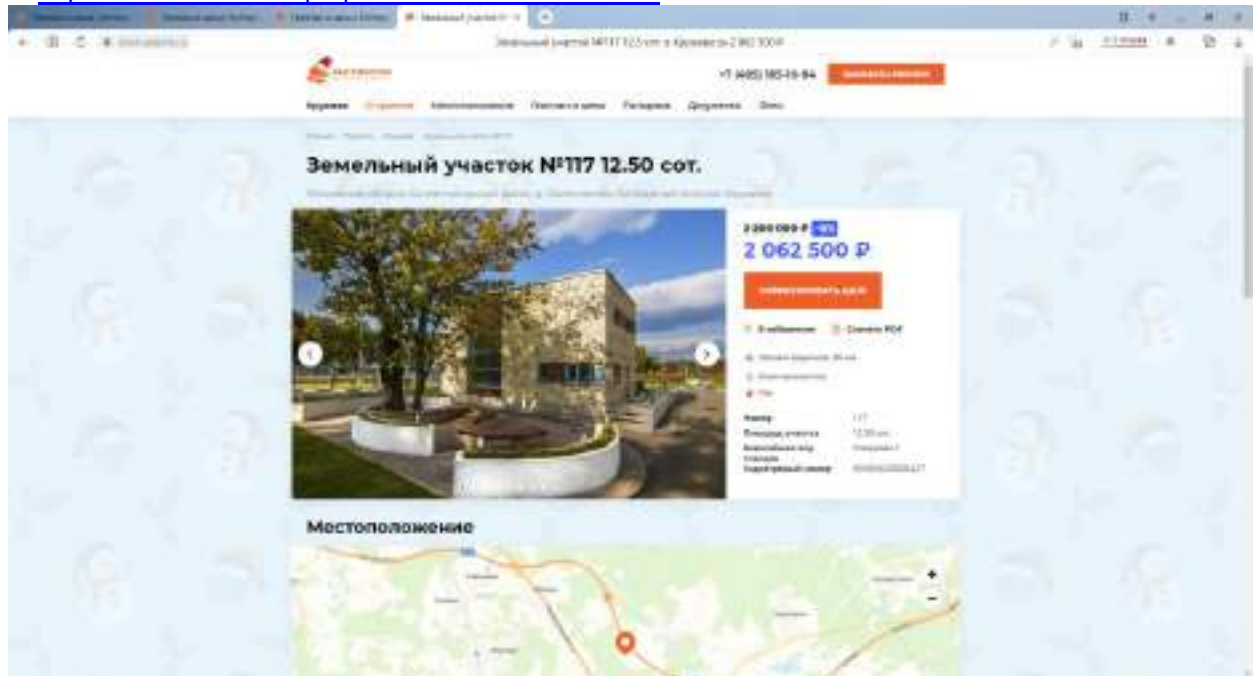
1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

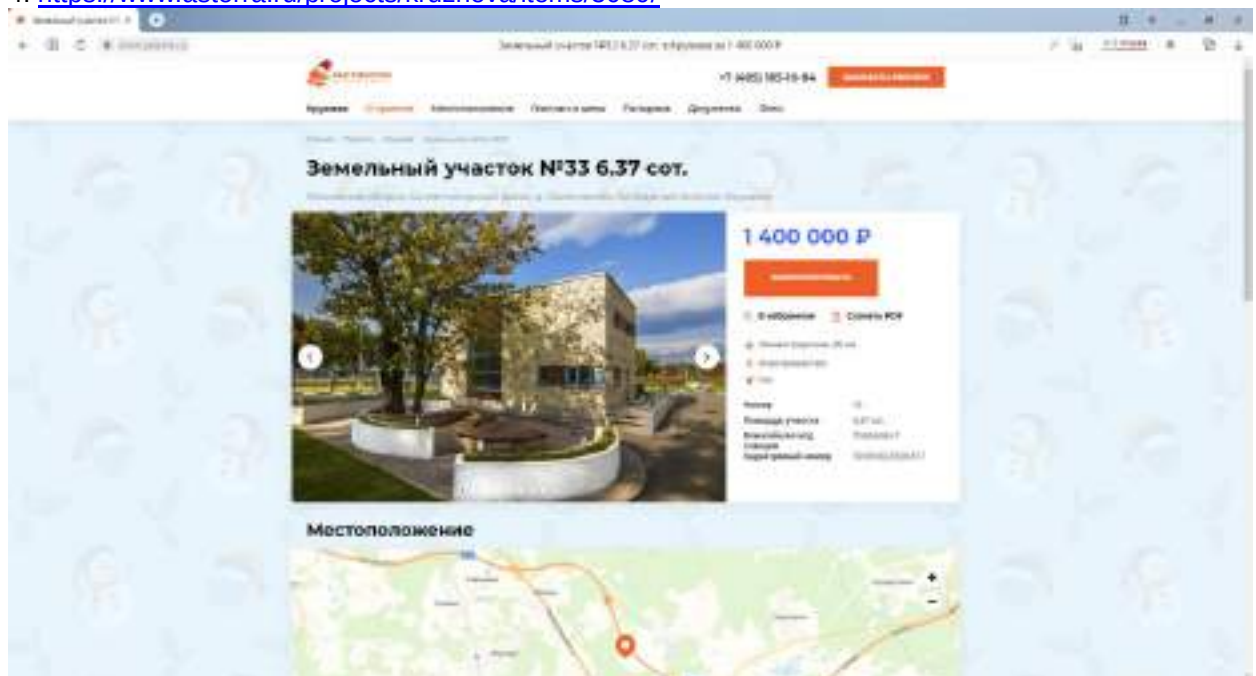
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

1. <https://www.asterra.ru/projects/tirol/items/2712/>2. <https://www.asterra.ru/projects/tirol/items/6417/>

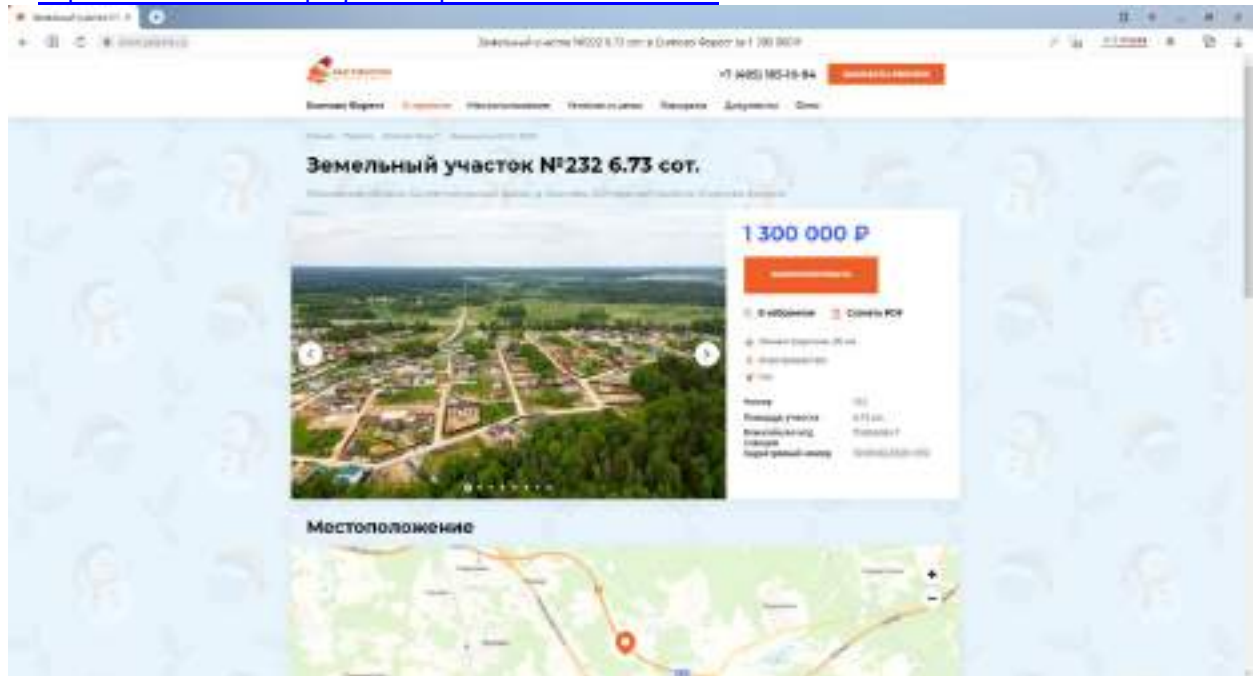
3. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/items/3173/>



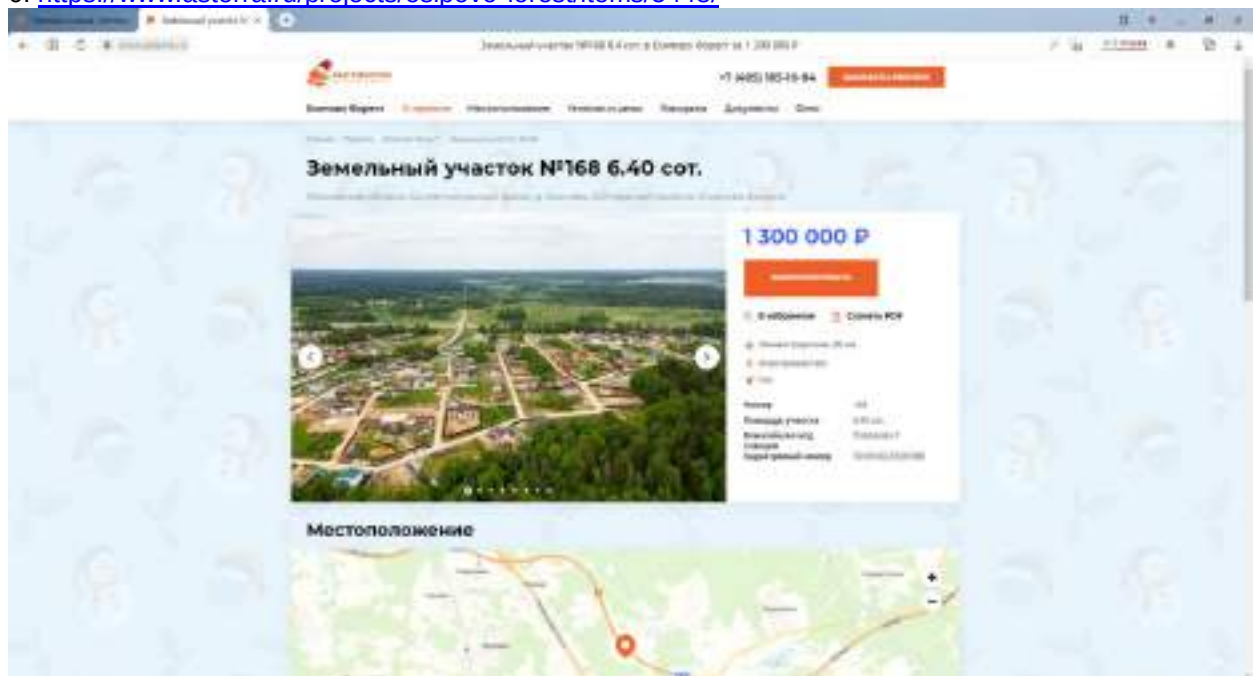
4. <https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/items/3089/>



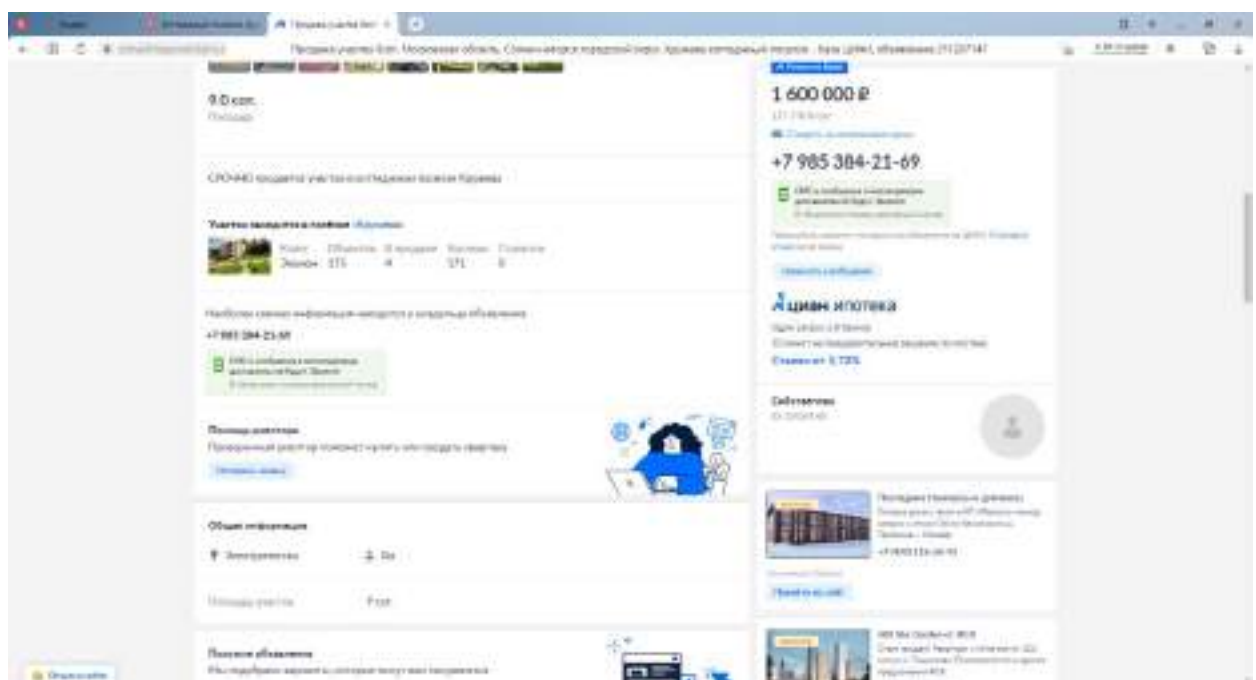
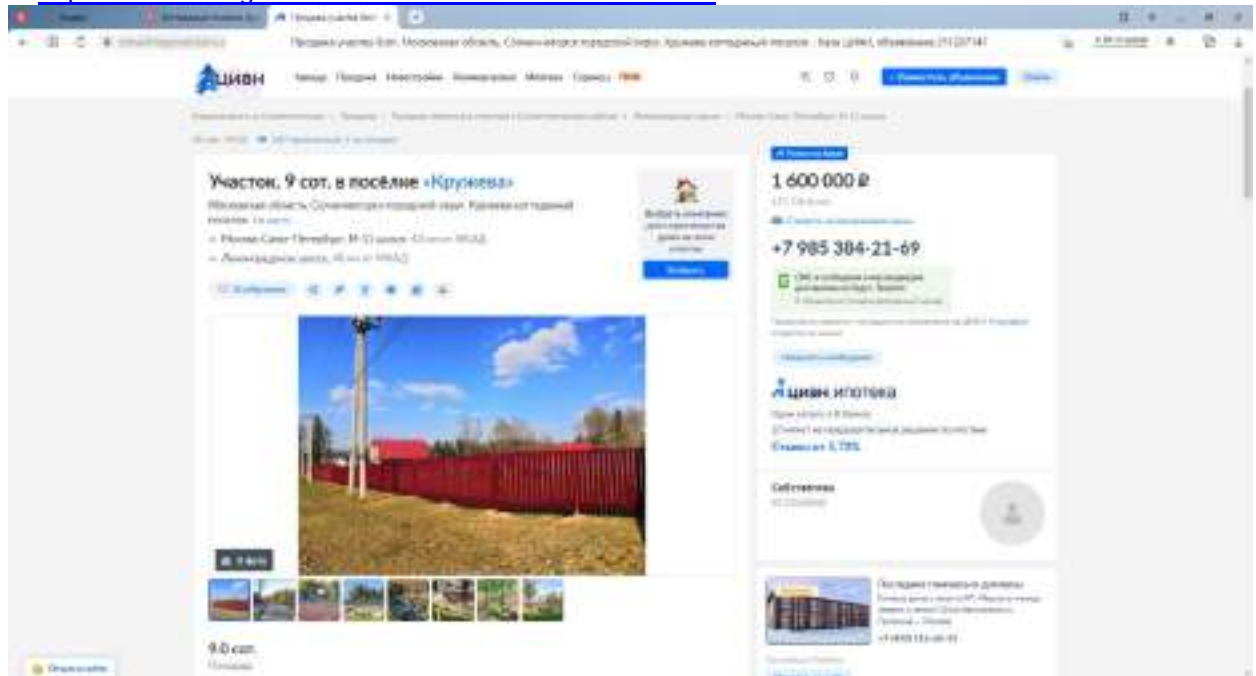
5. <https://www.asterra.ru/projects/esipovo-forest/items/5512/>



6. <https://www.asterra.ru/projects/esipovo-forest/items/5448/>



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



8. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/268186734/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИМН website. The main title is "Участок, 12.11 сот." (Plot, 12.11 sa). The location is "Московская область, Солнечногорский район, Давыдовское сельское поселение, д. Давыдовское". The plot area is 12.11 sa. The listing includes a price of 2,200,000 rubles and a contact number +7 962 961-54-23. The text describes the plot as being in a residential area, with a road and a fence. It also mentions that the plot is suitable for building a house or a dacha. The listing is categorized as "Дачное некоммерческое партнерство" (Dacha non-commercial partnership).

Участок, 12.11 сот.
 Московская область, Солнечногорский район, Давыдовское сельское поселение, д. Давыдовское
 Участок 12.11 сот.

Дачное некоммерческое партнерство

Предлагается участок 12.11 сот. в деревне Давыдовское, Солнечногорский район, 30 км от МКАД. Участок расположен в тихом месте, рядом с дорогой, есть забор. Участок расположен в тихом месте, рядом с дорогой, есть забор. Участок расположен в тихом месте, рядом с дорогой, есть забор.

2 200 000 руб.

+7 962 961-54-23

СИМН ИПОТЕКА

Сайт: simn.ru

9. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/259629561/>

Участок, 9 сот.
Новая область Солнечногорской городской округ. Территориальный отдел. 10 соток.
• Разрешенный вид: 37 (земельный участок) • Разрешенный вид: 40 (земельный участок)

2 450 000 RUB +
+7 981 666-58-78
+7 981 333-88-73

ЦИМОН ИПОТЕКА
Срок кредита: 5 лет
Ставка: от 5,75%

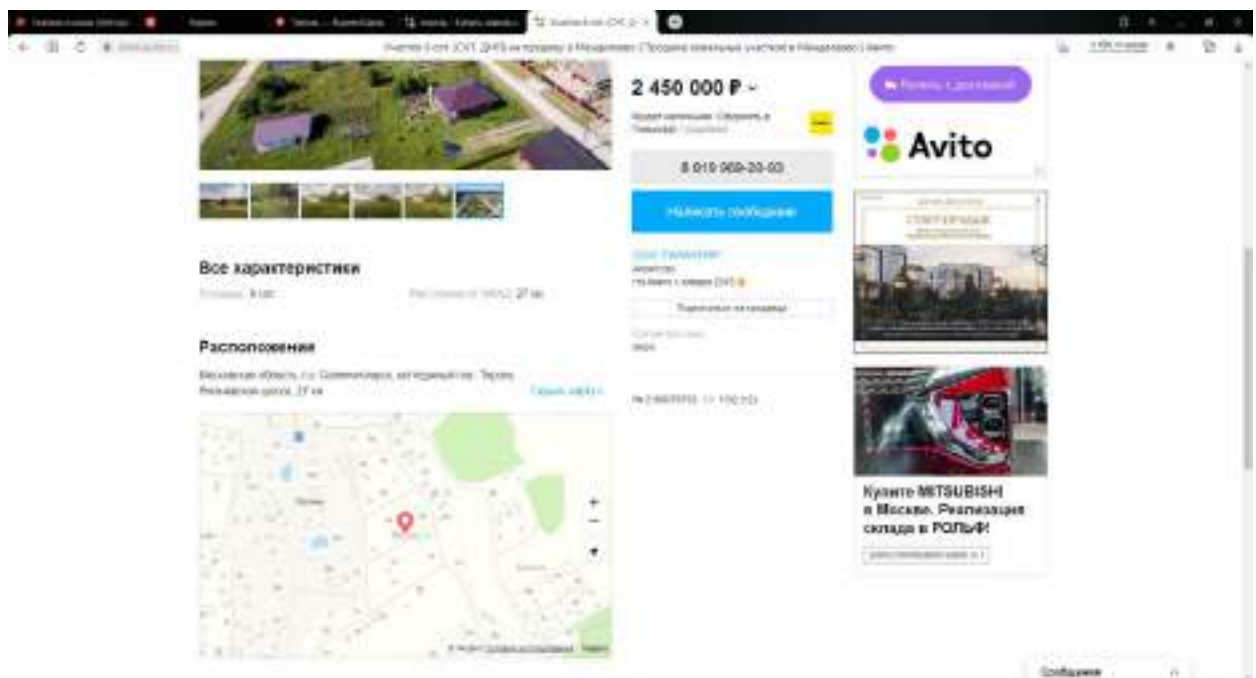
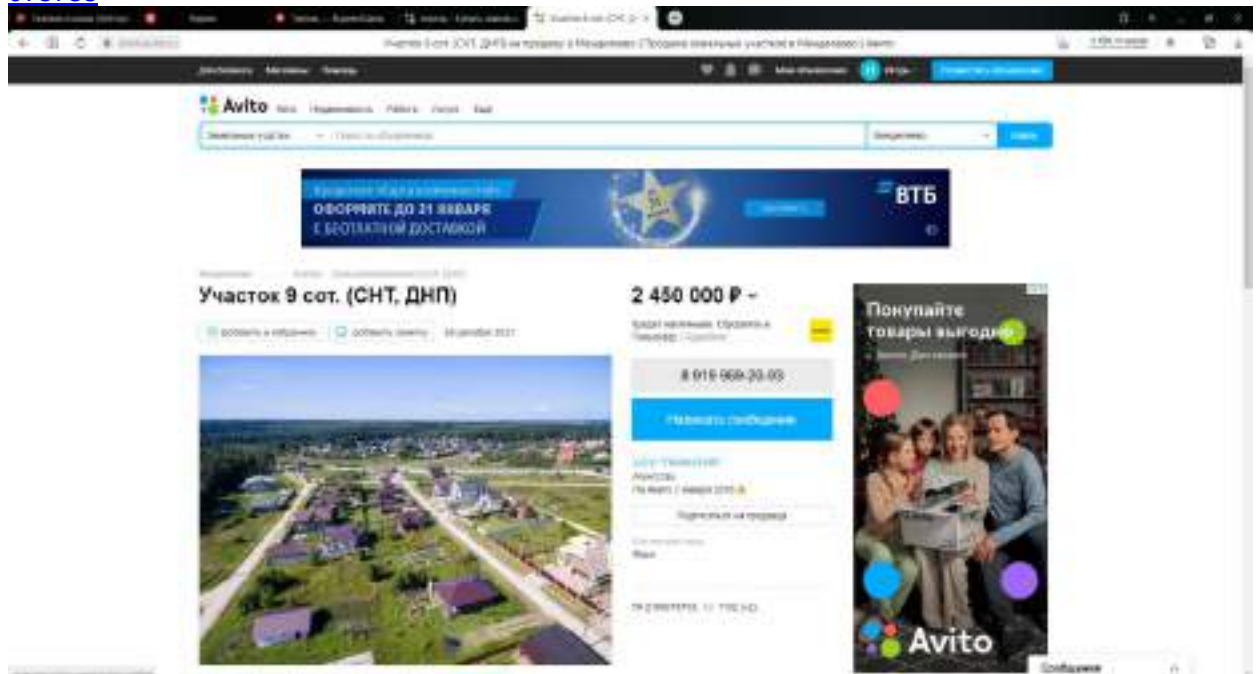
ГАРАНТИИ
• Оплата: 100%
• Договоры: все государственные
• Документы: все государственные
• Срок: 10 лет

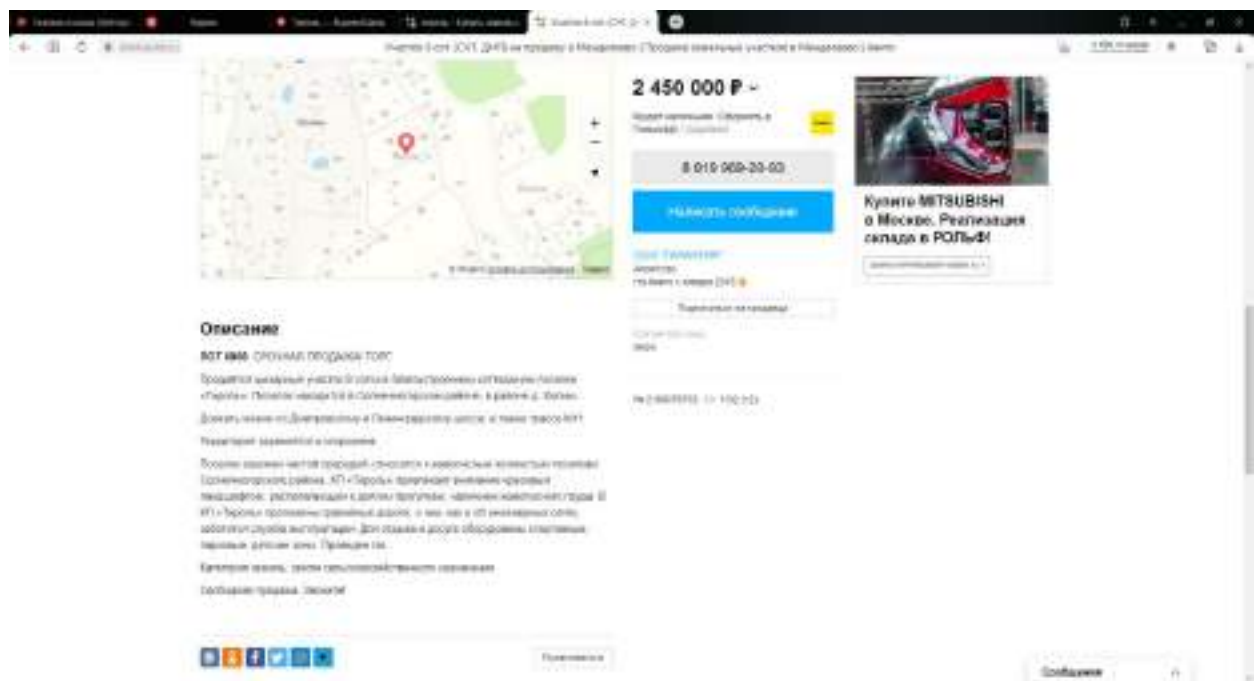
2 450 000 RUB +
+7 981 666-58-78
+7 981 333-88-73

ЦИМОН ИПОТЕКА
Срок кредита: 5 лет
Ставка: от 5,75%

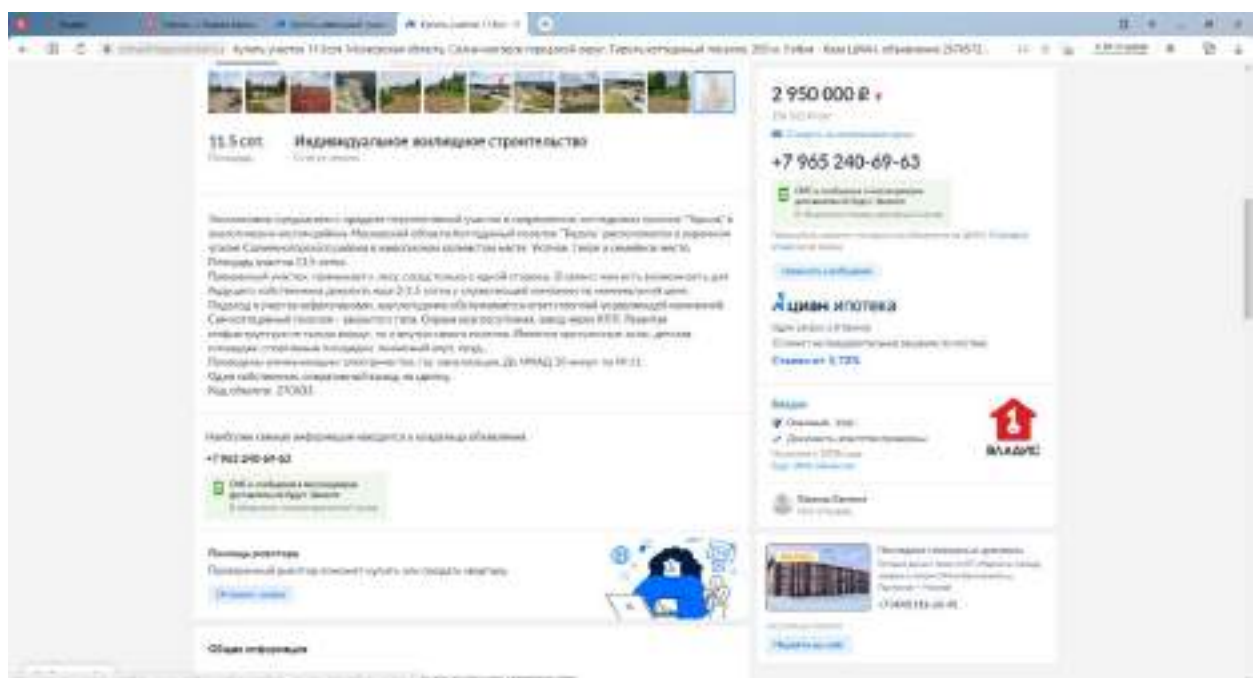
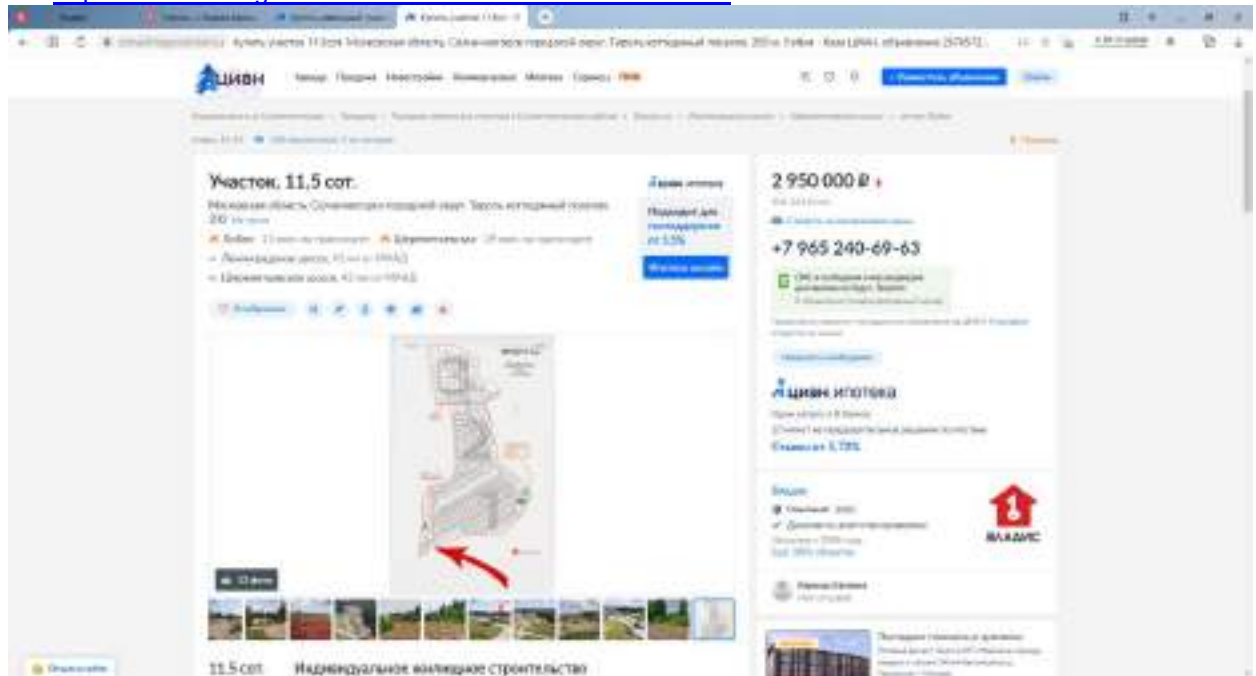
ГАРАНТИИ
• Оплата: 100%
• Договоры: все государственные
• Документы: все государственные
• Срок: 10 лет

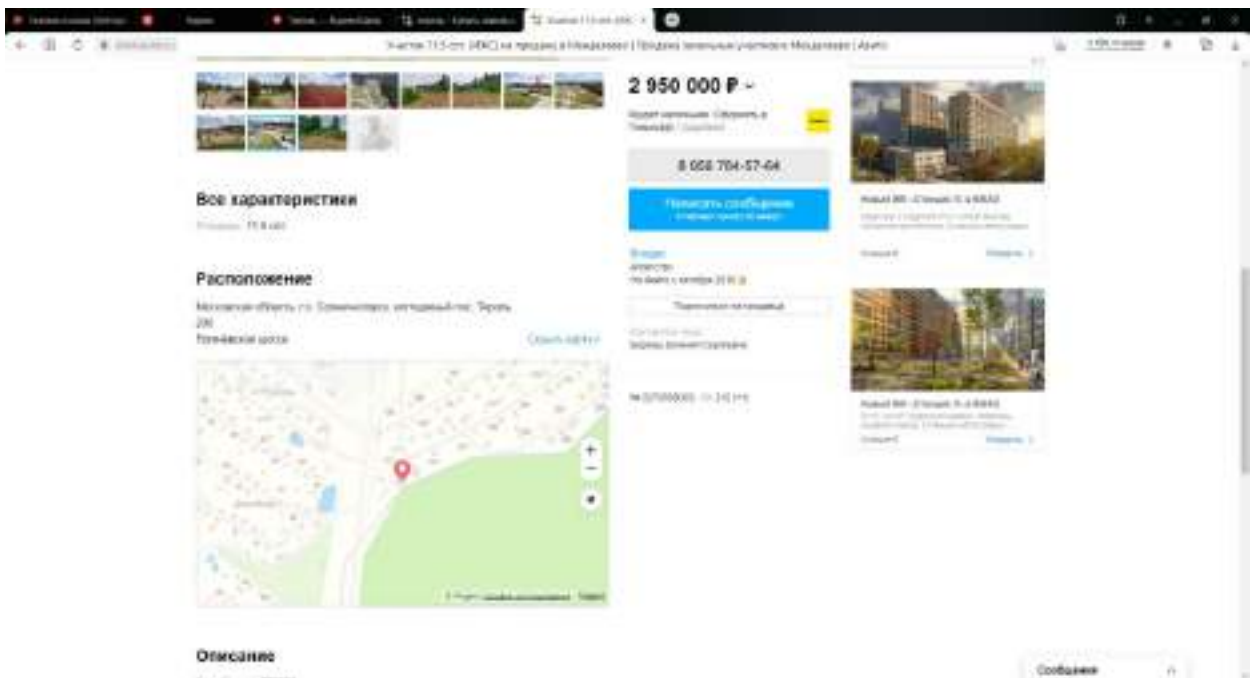
https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zelnyye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_2188_078733

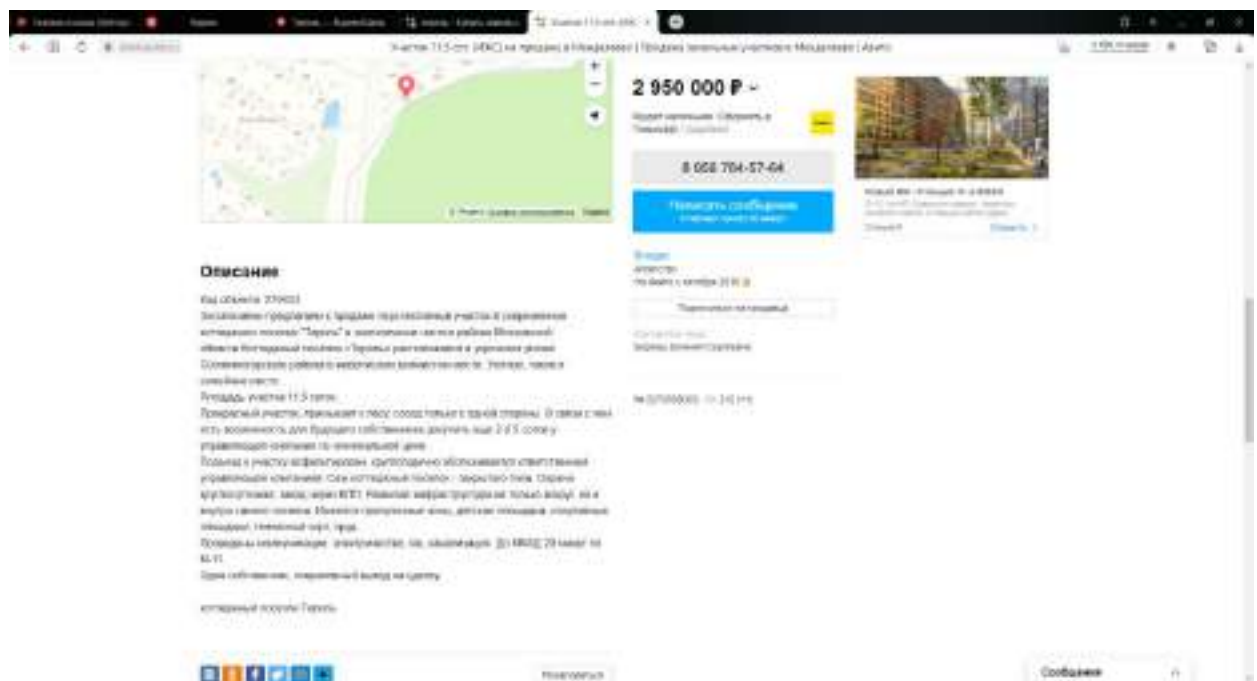


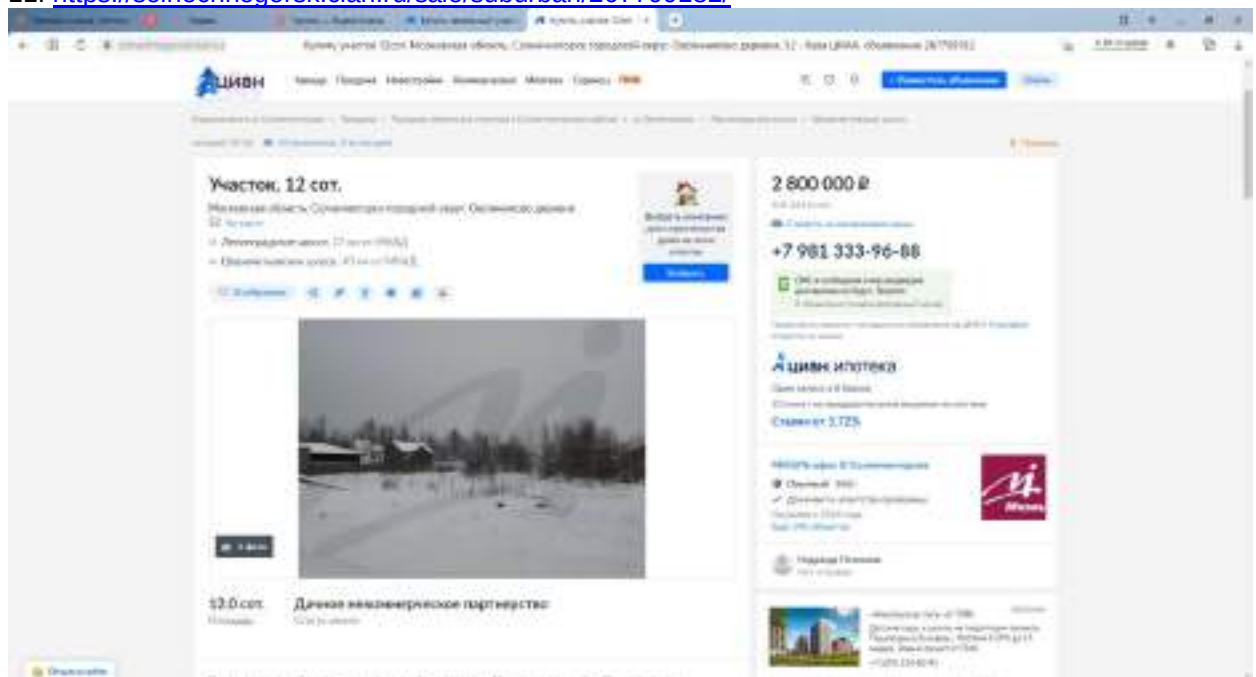


10. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/267657285/>







11. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/267799182/>

Участок, 8,05 сот.

Московская область, Солнечногорский район, Клинское сельское поселение, д. 411 в. С/назначение: для размещения объектов складского назначения

1 500 000 Р

+7 916 099-25-00
+7 916 099-25-89



ЛИЦИМ ИГРОВЫЙ

Один из лучших игровых клубов Москвы

Средняя ставка: 5,72%

Детские игры

от 10 минут

[illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]

15. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/256901461/>

Участок, 7,54 сот.
Новосельская область, Солнечногорский район, Косинское сельское поселение, д. Косинское, 256901461
• Липовый сад (100 м)
• Новая дача (100 м)

1 650 000 ₽ +
+7 904 566-84-79

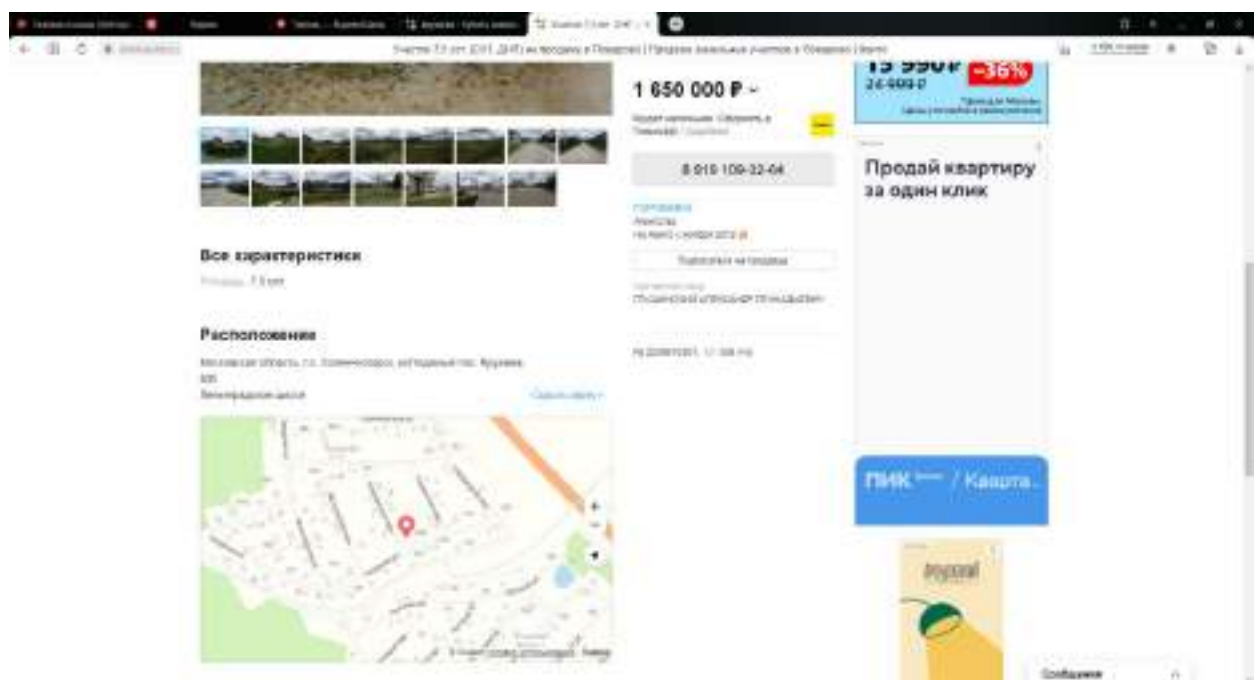
ЦИМН ИПОТЕКА
Срок кредита: 10 лет
Ставка: 8,75%ID: 1080946

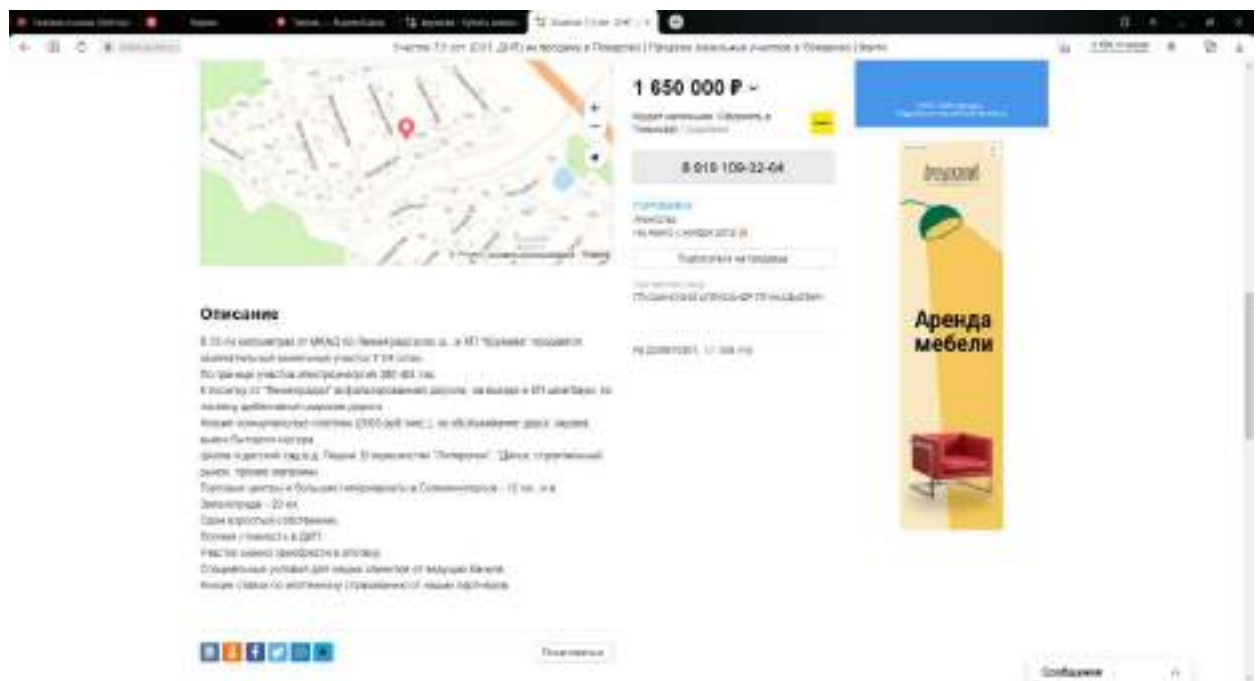
3,54 сот.
Новосельская область, Солнечногорский район, Косинское сельское поселение, д. Косинское, 256901461

1 650 000 ₽ +
+7 904 566-84-79

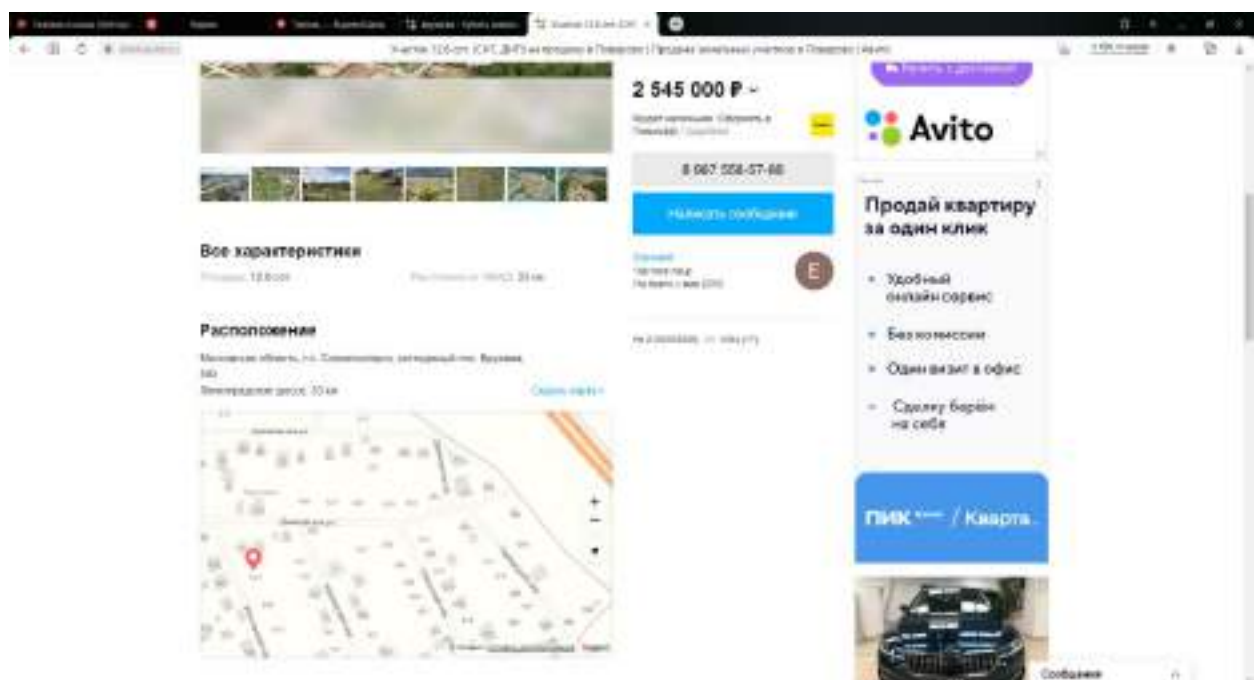
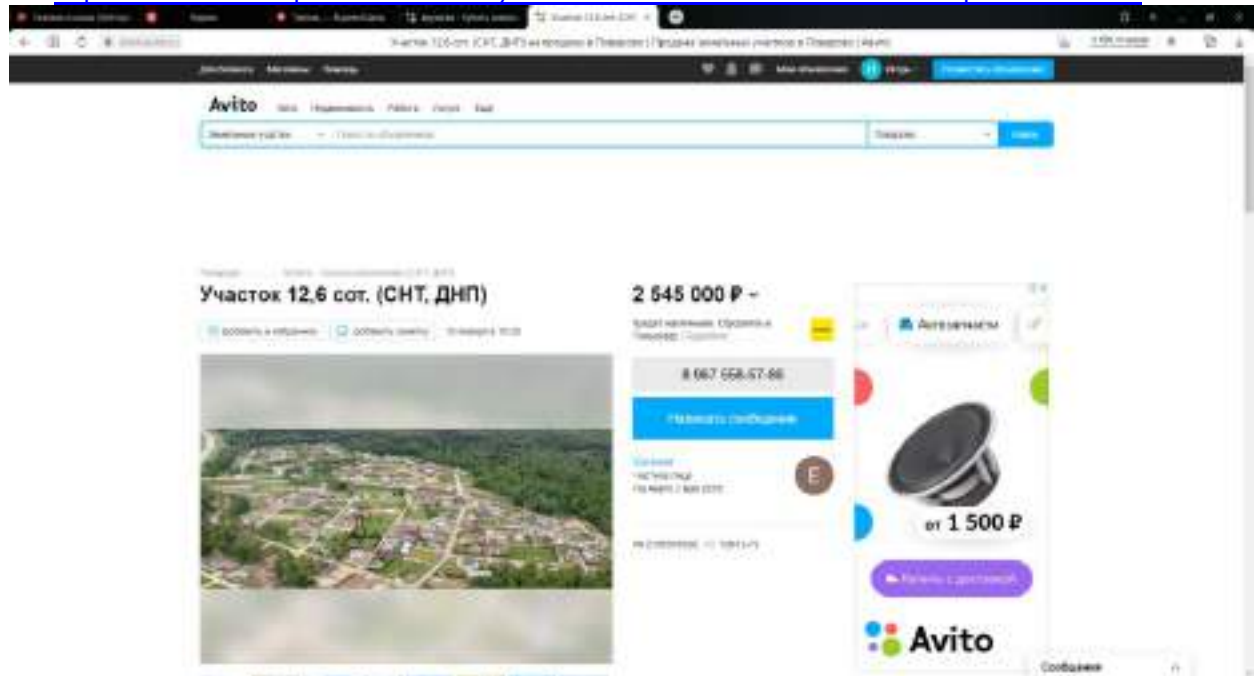
ЦИМН ИПОТЕКА
Срок кредита: 10 лет
Ставка: 8,75%ID: 1080946

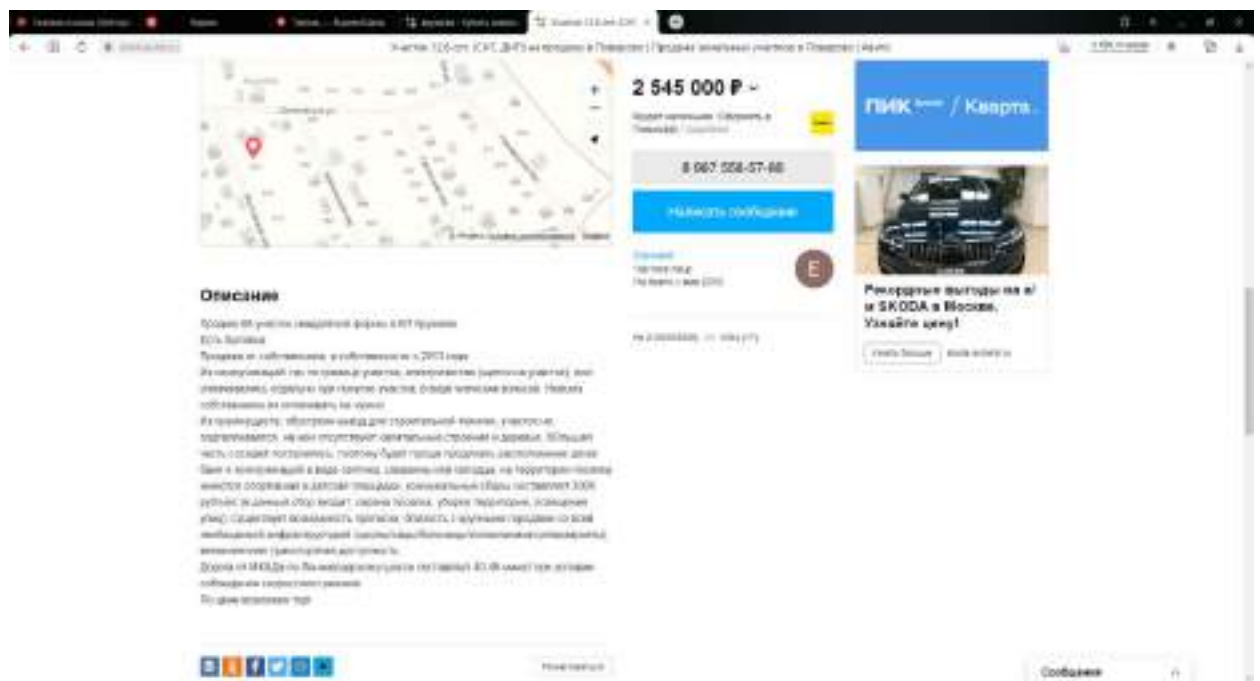
https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._snt_dnp_2239610301

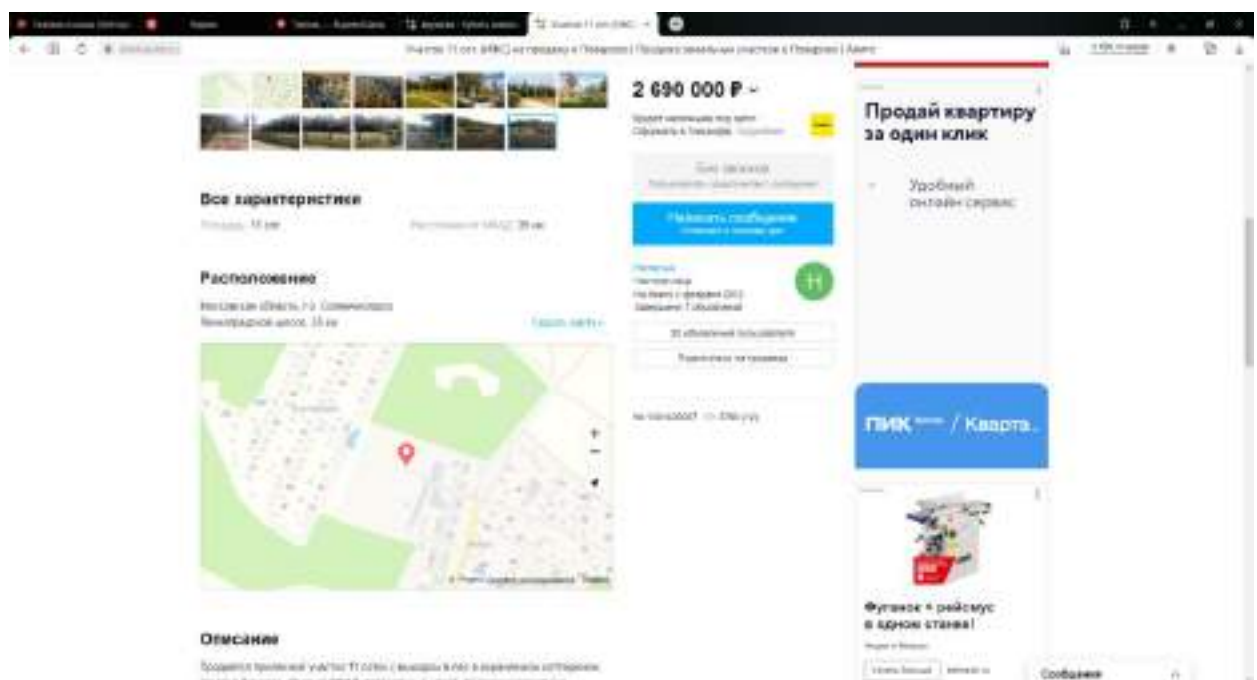
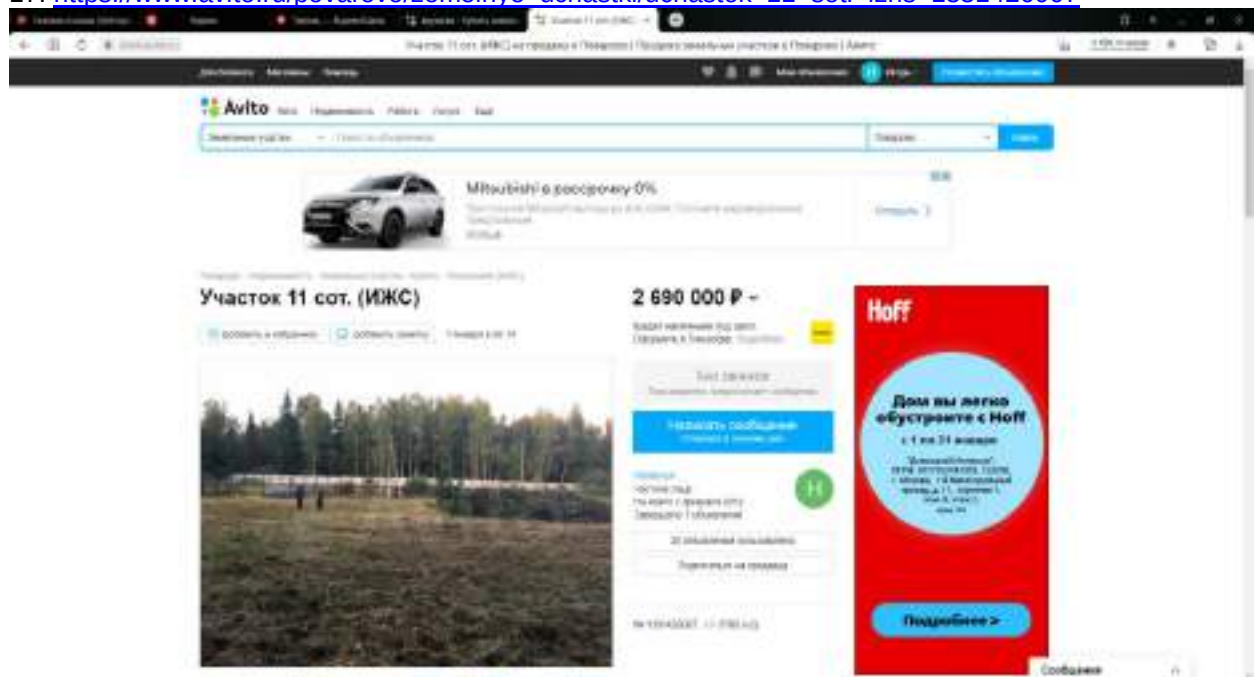


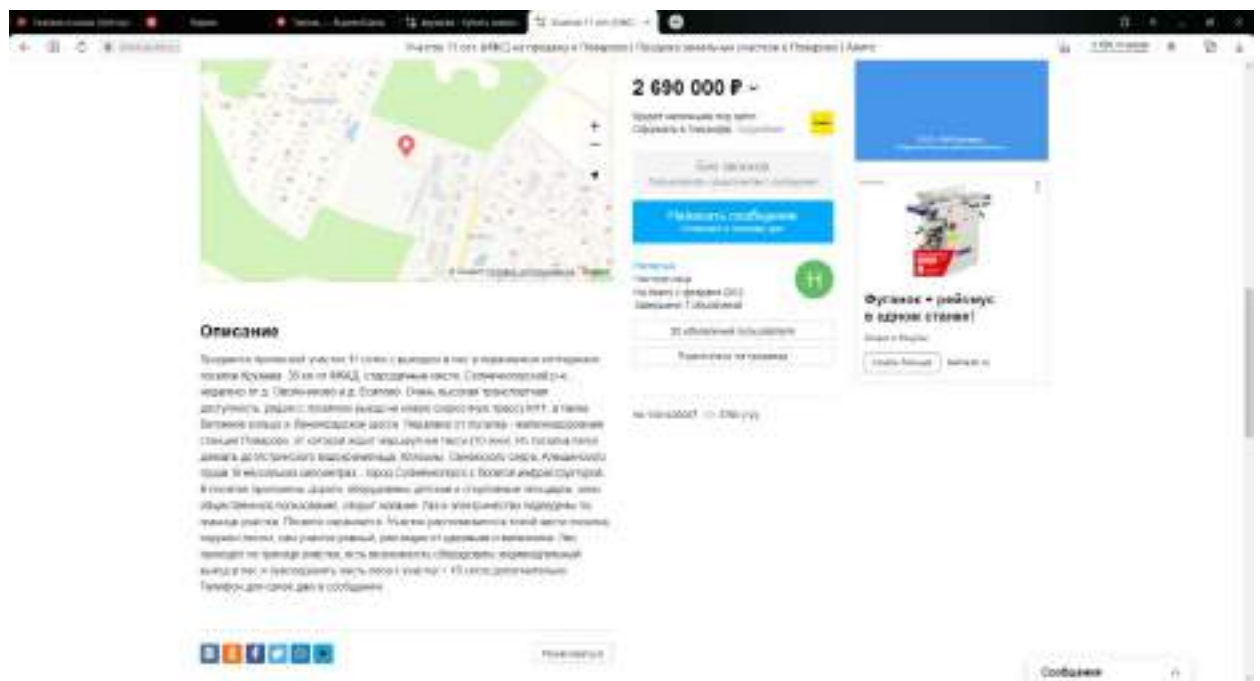


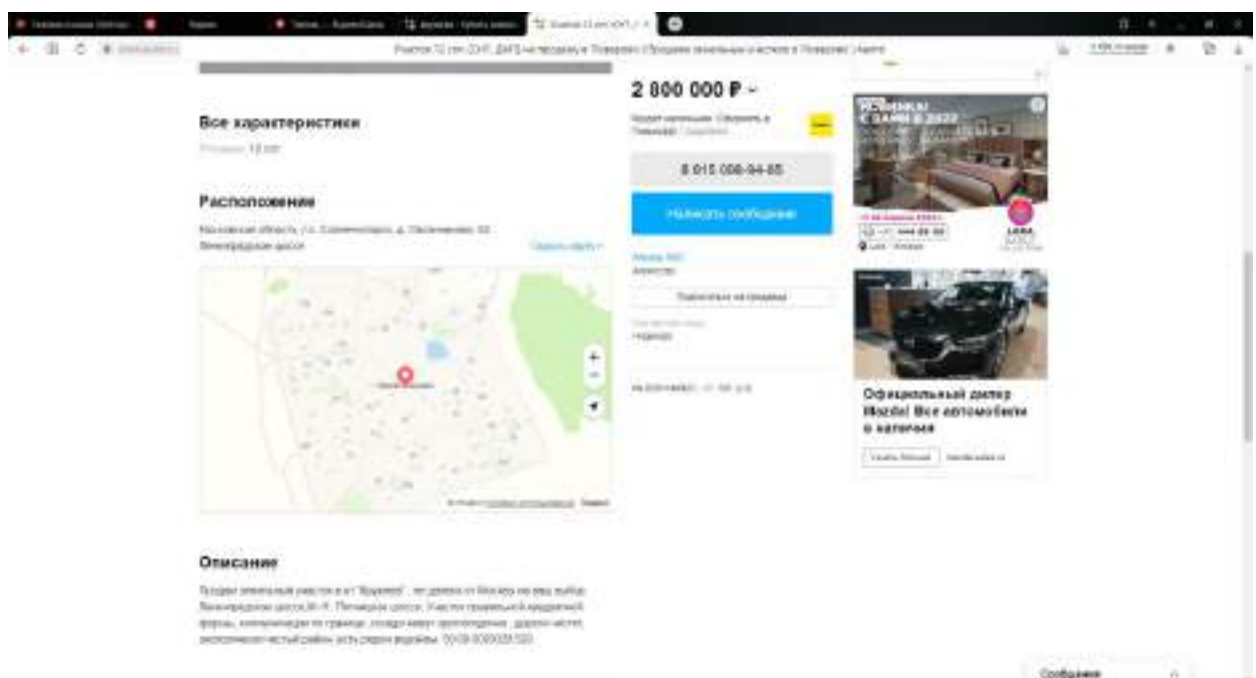
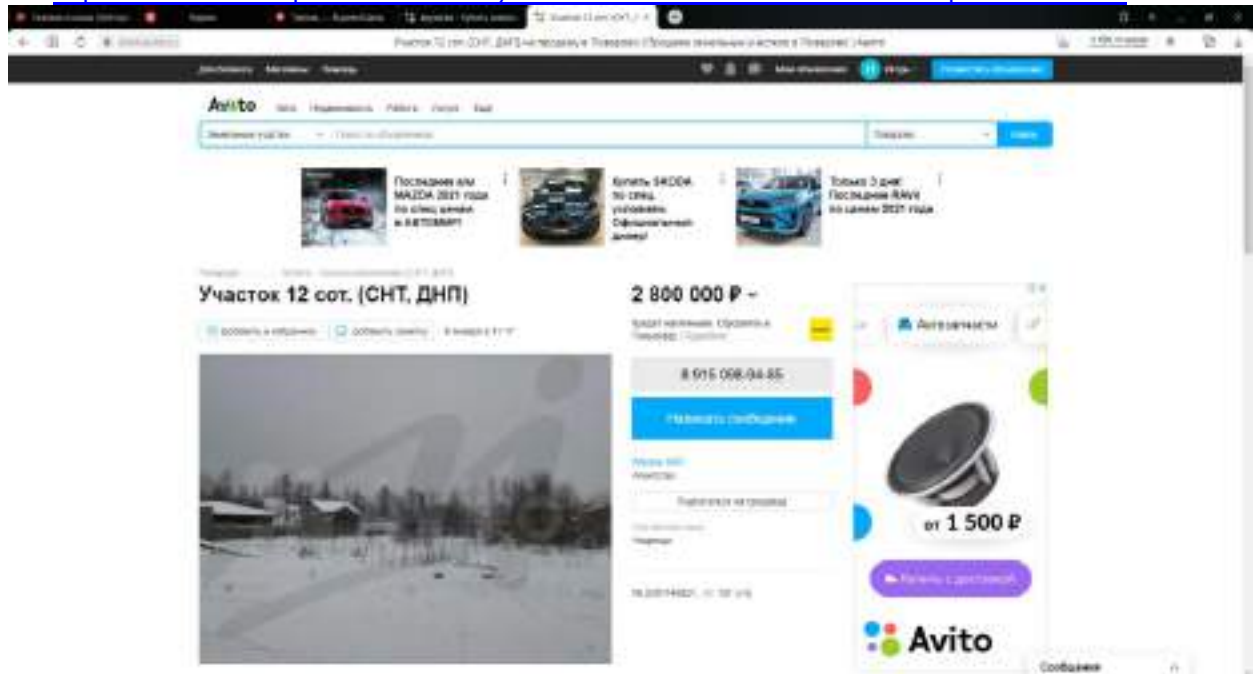
16. https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot._snt_dnp_2105309328





17. https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1331426067



18. https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_2301149921

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.10949337045972,37.11932798266077/18/@5w3tqxc7?text=50%3A09%3A0020328%3A520&type=1&opened=50%3A9%3A20328%3A520>



19.

**ДОГОВОР № Т/84
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Солнечногорский район
Московской области

«10» октября 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», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Богомолова Екатерина Викторовна, 08.03.1969 года рождения, место рождения: ГОР. МОСКВА, паспорт 45 14 540003 выдан 19.03.2014 г. ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ЗАПАДНОЕ ДЕГУНИНО, код подразделения 770-020, зарегистрирована по адресу: Россия, гор. Москва, ул. Маршала Федоренко, д. 8, корп. 2, кв. 178, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли - продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 622 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0060126:526 расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, в районе д. Холмы, именуемый далее «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 27.12.2013г., номер и дата государственной регистрации: № 50-50-01/007/2014-105 от 04.04.2014 года.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись: доверительное управление.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту согласно ст.556 ГК РФ, подписываемому Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента поступления на расчетный счет Продавца денежной суммы, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области, за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом полной оплаты Покупателем цены Объекта.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора

Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. **Покупатель** удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил **Продавец**.

1.7. **Продавец** гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.8. Настоящим **Покупатель** подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора **Покупатель** не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО УК «РЭМ».

1.9. Настоящим **Продавец** гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** не будет осуществляться государственная регистрация прекращения ограничения (обременения) права в виде доверительного управления, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и право собственности **Покупателя** на Объект не будет ограничено (обременено) им.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере **508 700 (Пятьсот восемь тысяч семьсот) рублей 00 копеек**, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Оплата Цены Объекта осуществляется путем перечисления в безналичном порядке денежных средств на расчетный счет **Продавца**, указанный в разделе 6 Договора.

2.3. Моментом оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет **Продавца**.

2.4. **Покупатель** обязуется оплатить Цену Объекта, указанную в п. 2.1 Договора, в полном объеме в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Подготовить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в органе регистрации прав на территории Московской области

3.1.2. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом полной оплаты **Покупателем** цены Объекта.

3.1.3. Передать Объект **Покупателю** по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к **Покупателю** права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к **Покупателю** права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от **Продавца** Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный акт.

3.2.3. Обратиться в орган регистрации прав на территории Московской области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца** к **Покупателю** в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом полной оплаты **Покупателем** цены Объекта.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить **Продавцу** все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения **Покупателем** сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных п. 2.4. настоящего Договора, **Покупатель** обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования **Продавца** выплатить последнему неустойку в размере 0,2 % (Две десятых процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из **Сторон** Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю**, **Сторона**, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением **Стороны** понимаются случаи, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня, следующего за моментом полной оплаты **Покупателем** цены Объекта.

4.3. **Стороны** также несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для **Продавца**, один экземпляр для **Покупателя** и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у **Продавца** для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

5.2. Договор содержит весь объем соглашений между **Сторонами** в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны **Сторонами**, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.3. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549–551, 554–557 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.4. **Стороны** подтверждают, что они имеют все необходимые полномочия на заключение Договора, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях или под влиянием стечения тяжелых для **Сторон** обстоятельств.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: 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/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Генерального директора Марусья Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава.

Марусья Роман Дмитриевич



Покупатель: Гражданин Российской Федерации Богомолова Екатерина Викторовна, 08.03.1969 года рождения, место рождения: ГОР. МОСКВА, паспорт 45 14 540003 выдан 19.03.2014 г. ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ЗАПАДНОЕ ДЕГУНИНО, код подразделения 770-020, зарегистрирована по адресу: Россия, гор. Москва, ул. Маршала Федоренко, д. 8, корп. 2, кв. 178. Адрес электронной почты для направления кассового чека: ketbog@mail.ru

Богомолова Екатерина Викторовна



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Московской области

Переведено в форму электронного образа документа

Дата перевода: 11.07.2018

[Signature]



**ДОГОВОР № Т/86
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Солнечногорский район
Московской области

« 12 » ноября 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», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Трасов Александр Викторович, 12.07.1987 года рождения, место рождения: ГОР. НОВОКУЗНЕЦК КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛ., пол: мужской, паспорт Гражданина Российской Федерации 45 16 773477 выдан 24.08.2016 г. ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ИВАНОВСКОЕ, код подразделения 770-050, зарегистрирован по адресу: Россия, Кемеровская обл., г. Новокузнецк, пр-кт Авиаторов, д. 63, кв. 105, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по договорной цене, согласованной между Сторонами:

земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью 806 кв. м, кадастровый номер: 50:09:0060126:528 расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, в районе д. Ходмы, именуемый далее «Объект», принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 27.12.2013г., номер и дата государственной регистрации: № 50-50-01/007/2014-064 от 10.04.2014 года.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись: доверительное управление. Указанное обременение права прекращается в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю.

1.2. Объект передается Продавцом Покупателю по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента поступления денежных средств, указанных в п. 2.2.1.1. настоящего договора.

1.3. Право собственности на Объект переходит к Покупателю в момент государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

1.4. Стороны обязуются обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области,

за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня, следующего за моментом оплаты Покупателем денежной суммы, указанной в п.п. 2.2.1.1, настоящего Договора.

Моментом полной оплаты цены Объекта считается дата поступления денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в полном объеме на расчетный счет Продавца.

1.5. Покупатель не вправе распоряжаться (продажа, дарение, уступка, аренда, иное обременение права) приобретаемым в соответствии с условиями настоящего Договора Объектом до момента осуществления государственной регистрации перехода к нему права собственности в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

1.6. Покупатель удовлетворен качественным состоянием Объекта, установленным путем его осмотра перед заключением Договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

1.7. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект не обременен правами третьих лиц, не находится под арестом (запрещением) или в залоге, не является предметом спора, ограничений в пользовании Объектом, за исключением указанных в п. 1.1. Договора, не имеется. На Объекте отсутствуют какие-либо здания, строения или сооружения.

1.8. Настоящим Покупатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Покупатель 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 «Резерв Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Покупатель не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Резерв Эссет Менеджмент».

1.9. Настоящим Продавец гарантирует, что в момент государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю будет осуществлена государственная регистрация прекращения указанного в п. 1.1. настоящего Договора ограничения (обременения) права в виде доверительного управления и право собственности Покупателя на Объект не будет ограничено (обременено) им.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По соглашению Сторон Объект продается за денежную сумму в размере 604 500 (Шестьсот четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, именуемую далее - Цена Объекта (НДС не облагается). Соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора.

2.2. Оплата Цены Объекта осуществляется как за счет собственных средств Покупателя так и за счет кредитных средств, предоставляемых Покупателю Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г., Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195, ОКПО 00032537, ИНН 7707083893, являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (далее – «Банк»), по Кредитному договору № 96152951 от «12» ноября 2021 года (далее по тексту – «Кредитный договор», заключенному в городе Москве между Покупателем и Банком. Кредит (далее – «Кредит») согласно Кредитному договору предоставляется Банком в размере 453 375 (Четыреста пятьдесят три тысячи триста семьдесят пять) рублей сроком на 33 (Восемьдесят три) месяцев, считая с даты предоставления Кредита (зачисления денежных средств на счет Покупателя) с уплатой процентов из расчета годовой процентной ставки на дату заключения Кредитного договора в размере 9 (Девять) % годовых.

2.2.1. Оплата Цена Объекта осуществляется Покупателем в следующем порядке:

2.2.1.1. Первый платеж в размере **151 125 (Сто пятьдесят одна тысяча сто двадцать пять) рублей РФ** производится **Покупателем** за счет собственных средств, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

2.2.1.2. Второй платеж в размере **453 375 (Четыреста пятьдесят три тысячи триста семьдесят пять) рублей РФ** производится **Покупателем** за счет кредитных средств, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу Банка, в Едином государственном реестре недвижимости.

Предоставление ипотечного кредита по Кредитному договору производится Банком после государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним, перехода прав собственности на Объект по настоящему Договору и ипотеки в силу закона в пользу Банка, в течение 1 (Одного) рабочего дня считая с даты предоставления Банку **Покупателем** последнего из нижеперечисленных документов:

- Оригинала или нотариально заверенной копии настоящего Договора, согласованного Банком, с отметками регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности на Объект к **Покупателю** и ипотеки в силу закона в пользу Банка;

- Оригинала Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию права залога (ипотеки) в пользу Банка с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки) (в пользу Банка);

- Финансового документа, подтверждающего получение **Продавцом** от **Покупателя** денежных средств в размере, указанном в пп. 2.2.1.1. настоящего Договора;

2.2.2. Расчеты между **Покупателем** и **Продавцом** производятся путем уплаты денежных средств согласно настоящему Договору с текущего счета **Покупателя**, открытого в Банке на расчетный счет **Продавца**, указанный в разделе 6 настоящего Договора, при этом датой исполнения **Покупателем** своих обязательств по оплате **Продавцу** платежа считается дата поступления (зачисления) соответствующей суммы платежа на расчетный счет **Продавца**.

2.2.3. Полный и окончательный расчет между **Покупателем** и **Продавцом** подтверждается выпиской по счету **Продавца** о получении денежных средств согласно настоящему Договору в полном размере или актом о выполнении финансовых обязательств по настоящему Договору, подписанным **Продавцом** и **Покупателем**, подтверждающим, что на счет **Продавца** в полном объеме поступила сумма, указанная в п. 2.1. Договора.

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у **Продавца** на Объект не возникает.

2.4. На основании ст. 64.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998г., с момента государственной регистрации права собственности **Покупателя** земельный участок с кадастровым номером **50:09:0060126:528 (Объект)** находится в залоге (ипотеке) у Банка, а право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения **Покупателя** на основании ст.64 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г.

2.5 Залогодержателем по данному залогоу является Банк, а Залогодателем – **Покупатель**.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Подготовить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области

3.1.2. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области за государственной

регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за днем исполнения Покупателем обязательства, установленного в пп. 2.2.1.1. Договора.

3.1.3. Передать Объект Покупателю по Передаточному Акту свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным (не ограниченным) полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим.

3.1.4. В случае расторжения настоящего Договора по любой причине, Продавец обязуется возратить Покупателю уплаченные по Договору денежные средства (собственные и кредитные) с удержаниями, предусмотренными условиями Договора, путем перечисления их на текущий счет Покупателя № 40817810240210911819 в ПАО СБЕРБАНК, ю/с 30101810400000000225, БИК 044525225, г. Москва, в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты его расторжения, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки, путем направления в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: г. Москва, ул. Ракетника, д. 10 Корп. 1

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. За свой счет нести все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Объект (в том числе оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект в размере, определяемом действующим законодательством РФ).

3.2.2. Принять от Продавца Объект по Передаточному Акту и подписать Передаточный акт.

3.2.3. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области, за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю и ипотеки в силу закона в пользу Банка в течение 10 (Десять) рабочих дней со дня, следующего за днем исполнения Покупателем обязательства, установленного в пп. 2.2.1.1. Договора.

3.2.4. Осуществлять все расчеты по настоящему Договору в сроки и порядке, определенные настоящим Договором.

3.2.5. Предоставить Продавцу все документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. В случае нарушения сроков проведения расчетов по оплате цены Объекта, установленных п.п. 2.2.1.1.-2.2.1.2. настоящего Договора, Покупатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Продавца выплатить последнему неустойку в размере 0,2 % (Две десятых процента) от просроченной денежной суммы за каждый календарный день просрочки.

4.2. В случае уклонения или отказа одной из Сторон Договора от государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, Сторона, нарушившая обязательство, обязуется оплатить другой стороне штраф в размере 5% (Пять процентов) от Цены Объекта и возместить причиненные этим убытки в полном объеме.

Под уклонением Стороны понимают случай, когда любая из сторон не предпринимает зависящих от нее действий, необходимых для подачи документов для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю в течение 25 (Двадцать пять) рабочих дней с момента возникновения у Стороны обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской

области за государственной регистрацией перехода права собственности на Объект от **Продавца к Покупателю**.

4.3. **Стороны** несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства в отношении Объекта, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.2. С содержанием ст. ст. 131, 167, 209, 223, 549 – 551, 554– 558 Гражданского кодекса РФ, ст. ст. 37, 40, 42, 43 Земельного кодекса РФ, Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 43, 50, 55, 74, 75, 77, 78, **Стороны** ознакомлены. Требования ст. ст. 34, 35 Семейного кодекса РФ выполнены.

5.3. Стороны при заключении настоящего договора гарантируют и дают друг другу заверения в том, что обладают правоспособностью на заключение данного договора, действуют сознательно, добровольно, не вынужденно, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, подтверждают, что не лишены и не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельства его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для них кабальной сделкой.

5.4. Стороны, заключая настоящий договор, исходят из того, что они предоставляют друг другу достоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения настоящего договора, его исполнения или прекращения. Содержание статьи 431.2 («Заверения об обстоятельствах») Гражданского кодекса Российской Федерации, Сторонам известны и понятны. Сторона, заключившая договор под влиянием обмана или существенного заблуждения, вызванного недостоверными заверениями, данными другой стороной, вправе требовать признания договора недействительным.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания и действует до момента исполнения **Сторонами** всех обязательств, возникающих из Договора.

5.7. Каждая из Сторон обязуется информировать другую Сторону о смене своих адресов и реквизитов, указанных в главе 6 Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня такой смены.

5.8. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Уплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.

5.9. Договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для **Продавца**, один экземпляр для **Покупателя** и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего Договора. Один экземпляр настоящего Договора остается у **Продавца** для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

При регистрации права собственности **Покупателя** на Объект одновременно подлежит регистрации возникающий на основании закона залог (ипотека) в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г., Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195, ОКПО 00032537, ИНН 7707083893, предоставившего кредит на приобретение Объекта, на основании ст.77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем Объекта является Банк, залогодателем – **Покупатель**.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: 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/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Генерального директора Марусья Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусья Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин Российской Федерации Трясов Александр Викторович, 12.07.1987 года рождения, место рождения: ГОР. НОВОКУЗНЕЦК КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛ., пол: мужской, паспорт Гражданина Российской Федерации: 45 16 773477 выдан 24.08.2016 г. ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ИВАНОВСКОЕ, код подразделения 770-050, зарегистрирован по адресу: Россия, Кемеровская обл., г. Новокузнецк, пр-кт Авиаторов, д. 63, кв. 105. Адрес электронной почты для направления кассового чека: 19tav87@gmail.com

Трясов Александр Викторович



ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
к Договору № Т/86 купли – продажи земельного участка
от «12» ноября 2021 года

Московская область,
Солнечногорский район, д. Холмы

«12» ноября 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», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Маруська Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, я

Гражданин Российской Федерации Трысов Александр Викторович, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ, п. 1.2. Договора № Т/86 купли-продажи земельного участка от «12» ноября 2021 года (именуемого далее - Договор) составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял в соответствии с условиями Договора земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, общей площадью **806** кв. м, кадастровый номер: **50:09:0060126:528**, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, именуемый далее «Объект».

2. В соответствии с настоящим Передаточным Актом Продавец передал Покупателю вышеуказанный земельный участок в том состоянии, как он был на день подписания настоящего Передаточного Акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не подаренным, не обремененным полностью и/или в части никакими правами третьих лиц, в споре или под арестом (запрещением) не состоящим. На передаваемом земельном участке отсутствуют какие-либо здания или строения.

3. Покупатель принял от Продавца вышеуказанный земельный участок в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего Передаточного Акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом земельном участке не обнаружено.

4. Цена продажи Объекта согласно условиям Договора составляет денежную сумму в размере **604 500** (Шестьсот четыре тысячи пятьсот) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что на момент подписания настоящего акта Покупатель перечислил Продавцу по Договору денежные средства в размере

151 125 (Сто пятьдесят одна тысяча сто двадцать пять) рублей 00 копеек, что является согласно условиям Договора основанием для государственной регистрации перехода к Покупателям права собственности на Объект с одновременным внесением записи о залоге (ипотеке в силу закона) в пользу Банка.

5. Настоящий Передаточный Акт составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя и один – для органа регистрации прав на территории Московской области.

При этом на государственную регистрацию в орган регистрации прав на территории Московской области подается 3 (Три) экземпляра настоящего передаточного Акта. Один экземпляр настоящего передаточного Акта остается у Продавца для управленческого учета и в орган регистрации прав на территории Московской области не сдается.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: 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/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО) №/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Генерального директора Марусья Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава

Марусья Роман Дмитриевич

Покупатель: Гражданин Российской Федерации Трясов Александр Викторович, 12.07.1987 года рождения, место рождения: ГОР. НОВОКУЗНЕЦК КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛ., пол: мужской, паспорт Гражданина Российской Федерации: 45 16 773477 выдан 24.08.2016 г. ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ИВАНОВСКОЕ, код подразделения 770-050, зарегистрирован по адресу: Россия, Кемеровская обл., г. Новокузнецк, пр-кт Авиаторов, д. 63, кв. 105. Адрес электронной почты для направления кассового чека: 19tav87@gmail.com

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

ФГИС ЕГРН

государственный реестр недвижимости

Листок 1

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

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

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

Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Подпояское, в районе д. Носовы
Площадь:	1351 кв. 26 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2020679,64
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0060126:15
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	МП	

Листок 1

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

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

Кадовая земля:	Земля сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для дачного строительства
Сведения о кадастровом номере:	Шенар Ольга Александровна №77-11-214
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории или территории объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, подпавшей под особый режим, исторический, археологический:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвердился проект освоения территории:	данные отсутствуют

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

Рисунок 1

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

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

МП.

Рисунок 2

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

Земельный участок		
Сведения об объекте недвижимости		
Лист № _____	Рисунок 2	Всего листов рисунка 2: _____
09.01.2021 № 99/2021/274579445		Всего рисунков: _____
Кадастровый номер:		50:09:0060126:432
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Доля в собственности, № 90-80-01/007/2014-119 от 04.04.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. Вид, в пользу которого установлен ограничительный акт и обременение:	Довольствие управление	
3.1.1.1. Дата государственной регистрации:	04.04.2014	
3.1.1.2. Номер государственной регистрации:	50-80-01/007/2014-119	
3.1.1.3. Срок, на который установлен ограничительный акт и обременение:	с 06.12.2011 по 30.11.2025	
3.1.1.4. Вид, в пользу которого установлен ограничительный акт и обременение:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс-Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153	
3.1.1.5. Основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Реализация прав на земельный участок "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эстейт-Эстейт Менеджмент" №2273 от 06.12.2011	
4. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Привнесения и сведения о наличии поступления, но не рассматриваются заявления о проведении государственной регистрации право (перехода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, сделка в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор	ФНС ЕПН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Лист 1.1

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

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

Лист 1.2

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

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

Q474C KFTTH

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

Figures 1

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

По окончании периода от 08.02.2021 г., поступающего на рассмотрение 09.02.2021 г., сообщаем, что согласно приказу Единого государственного реестра недвижимости:

Технический утратив				
Подпись владельца:				
Лист № _____	Резина № _____	Всего листов резины № _____	Всего резинок _____	Всего листов выкладки _____
09.02.2021 № 99/2021/374621854				
Калькулятор веса:			50-09-0060126-439	

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

Государственный регистратор		ФГРС ЕПН
НАЗНАЧЕНИЕ КОМПЕТЕНЦИОНАЛЬНОСТИ	НАЗНАЧЕНИЕ	НАЗНАЧЕНИЕ КОМПЕТЕНЦИОНАЛЬНОСТИ

MIT

References

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

Содержание и характеристика объектов недвижимости, подлежащих изъятию				
Земельный участок				
Информация об объекте				
Лист №	Решения №	Почтовый адрес объекта №	Возраст объекта	Возраст объекта вывозки
09.02.2021	№ 99/02/1/П/4621854			
Календарный номер:			50-09-0000126-439	

Каждому изъяти:	Земли для государственных нужд
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства
Сведения о кадастровом номере	Шенер Оксис Александров. №77-11-214, ООО "ГенКласс"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, памятника угодий, лесничества, заповедника	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвердился проект освоения территории	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕПН
по типу классификации по опасности	по длине	индексная функция

5811

MEET

Зерный пшеничный инвестиционный фонд недвижимости
"Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной
ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт
Менеджмент"

7.1. Долевая собственность, № 50-50/01/007/2014-124 от 04.04.2014

Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский
район, с/п. Пешковский, в районе д. Холмов, вид № 50-09/006/0126-439,
земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для дачного строительства,
общая площадь 1 127 кв. м

18.03.2020
50-09/006/0126-439-50/009/2020-2

с 18.03.2020 по 30.11.2025

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания
"Ресурс Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153

Правила доверительного управления Резервным зерным пшеничным
инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением
общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания
"Зерност Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой
по финансовым рынкам 06.12.2014, в доверие № № 2171

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

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

Рисунок 3

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

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 1.1

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

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

Описание местоположения границ земельного участка							
Порядок №	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальная проекция, м	Описание пересечения на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 1.2

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

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

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 1				
Зона №				
Порядок точки	Координаты		Описание пересечения на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	507733.91	2174633.19	Записано отсутствует	0.2
2	507733.87	2174624.97	Записано отсутствует	0.2
3	507714.16	2174665.06	Записано отсутствует	0.2
4	507710	2174666.18	Записано отсутствует	0.2
5	507697.09	2174667.26	Записано отсутствует	0.2
6	507695.91	2174628.04	Записано отсутствует	0.2

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН		
Сводный выпис из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 09.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Сводный выпис из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021	№ 99/2021/37483862	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:513	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2013	
Вид присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Подпорожское, в районе д. Ногин	
Цепочка:	782 +/- 20 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.	1250441,46	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0060126:15	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или индивидуального предпринимателя:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН		
Сводный выпис из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Лист 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 09.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Сводный выпис из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021	№ 99/2021/37483862	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:513	
Кадастровая зона:	Зона с целевым назначением для размещения	
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости	
Сведения о кадастровом номере:	Шифр Объекта Алгоритм №77-11-214, ООО "ГенКлюч"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории особого культурного назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, подпавший под особый режим, исторический, археологический:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного контроля:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждена проектная документация территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Листок 1

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

Земельный участок		
Генеральный план территории		
Лист № _____	Раздел _____	Всего листов раздела _____
Всего разделов _____		
Всего листов выписки _____		
10.01.2021 № 99/2021/374838862		
Кадастровый номер: 50:09:0060126:513		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка для строительства объекта капитального строительства или иного объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для государственных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора и местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 15:35/09. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Монкалова Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Листок 2

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

Земельный участок		
Генеральный план территории		
Лист № _____	Раздел _____	Всего листов раздела _____
Всего разделов _____		
Всего листов выписки _____		
10.01.2021 № 99/2021/374838862		
Кадастровый номер: 50:09:0060126:513		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстат Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:09:0060126:513 от 08.04.2014	
3. Описание права и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. вид	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, в районе д. Николь, код № 50:09:0060126:513, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 782 кв. м	
дата государственной регистрации	08.04.2014	
номер государственной регистрации	50:09:0060126:513	
сроки, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	с 08.12.2011 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстат Менеджмент" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстат Менеджмент" (ОПФ) недвижимости "Сельскохозяйственный", ИНН: 7718764153	
основание государственной регистрации	Принимая доверительное управление Регистром закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре № 2271-Е. Именем №5 в Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстат Менеджмент", зарегистрировано с/п. банк России по финансовым рынкам от 08.12.2011 №2271-5. Именем №1 в Протокол доверительного управления Регистром закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Регистр Эстат Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре № 2271-1;	

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

Государственный регистратор		ФГНС ЕТН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Риски 3.

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

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

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

Государственный регистратор		ФГНС ЕТН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Рисунки 3.1

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

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

Рисунки 3.2

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

Земельный участок							
Генеральный план							
Лист №	Рисунки 3.2		Всего листов рисунка 3.2:		Всего рисунков:	Всего листов выписки:	
10.03.2021 № 99/2021/374838962							
Кадастровый номер:			50:09:0060126:513				
Сведения о характерных точках границ земельного участка							
Система координат: МСК-50, зона 1							
Зона №							
Порядок точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Среднее квадратическое отклонение определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	507591.5	3174931.59	Закреплено отсутствует	0.2			
2	507318.29	3174932.54	Закреплено отсутствует	0.2			
3	507196.76	3174939.73	Закреплено отсутствует	0.2			
4	507192.53	3174963.25	Закреплено отсутствует	0.2			
5	507180.47	3174949.29	Закреплено отсутствует	0.2			
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН				
полное наименование должности			подпись				
			инициалы, фамилия				
МП							

ФГИС ЕГРН		
Сводный выписной лист из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 09.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
Сводный выписной лист из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021	№ 99/2021/374841406	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:514	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с. в. Пешковское, в районе д. Ногин	
Площадь:	734 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1178517,74	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0060126:15	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН		
Сводный выписной лист из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
Сводный выписной лист из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021	№ 99/2021/374841406	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:514	
Какая часть:	Земельный участок	
Вид разрешенного использования:	для дачного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Шифр Описи Адресная №77-11-214, ООО "ТехКлюч"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, подпавшей под особый режим, историческая, археологическая:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утилитарен проект освоения территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Листа 1

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

Земельный участок			
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
10.02.2021 № 99/2021/374841406		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:05:0060126:514	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка для строительства дома индивидуального использования или жилого дома коммерческого использования		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельных споров и местоположении границ земельных участков		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) - 15:30/09. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Монжакина Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГНС ЕДРП	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

Листа 2

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

Земельный участок			
Объект недвижимости			
Лист №	Листа 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
Всего листов выписки:			
10.02.2021 № 99/2021/374841406			
Кадастровый номер:		50:05:0060126:514	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Розер Эст Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Доля в собственности, № 50:05:01/006/2014-280 от 08.04.2014	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, в районе д. Нелзны, кад. № 50:09:0060126:514, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 714 кв. м		
дата государственной регистрации	08.04.2014		
номер государственной регистрации	50:05:01/006/2014-280		
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 08.12.2011 по 30.11.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Розер Эст Менеджмент" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Розер Эст Менеджмент" (ОПФФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784155		
основание государственной регистрации	Приним доверительного управления Решением закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Экстер Эст Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Изменения №1 в Правила доверительного управления Решением закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Экстер Эст Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №2 в Правила доверительного управления Решением закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Экстер Эст Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-1-2;		

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

Государственный регистратор		ФГНС ЕТН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

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

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

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

Государственный регистратор		ФГНС ЕТН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

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

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
Генеральный план территории				
Лист №	Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2	
10.03.2021 № 99/2021/274841006				
Кадастровый номер:			50:09:0060126:514	
Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона М				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	507198.14	2174902.16	Закрепление отсутствует	0.2
2	507293.5	2174918.59	Закрепление отсутствует	0.2
3	507186.47	2174940.28	Закрепление отсутствует	0.2
4	507169.62	2174921.4	Закрепление отсутствует	0.2
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

ФГИС ЕГРН		
Сводный выписной лист из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 09.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.02.2021 г., сообщаем, что согласно выпискам Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
(сводный выписной лист)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021	№ 99/2021/374901236	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:515	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с. в. Пешковское, в районе д. Ногин	
Площадь:	704 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	1135278.08	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0060126:15	
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН		
Сводный выписной лист из Единого государственного реестра недвижимости		
Лист 1		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
(сводный выписной лист)		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1
10.02.2021	№ 99/2021/374901236	
Кадастровый номер:	50:09:0060126:515	
Какой-либо земельный участок:	Земельный участок государственного назначения	
Вид разрешенного использования:	для дачного строительства	
Сведения о кадастровом номере:	Шифр Описи Адресная №77-11-214, ООО "ТехКлюч"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, подпавшей под особый режим, историческая, археологическая:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного кадастра:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утилизирован проект освоения территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Листок 1

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

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
10.03.2021 № 99/2021/374901230			
Кадастровый номер:		50:05:0060126:515	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления изъятия для государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома (жилищного использования или жилого дома коммерческого использования)	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) раздольного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель для земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и установлении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 15:29:59. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Мандариш Мария Александровна		
Государственный регистратор:		ФГНС ЕБРН	
полное наименование организации		наименование	инициалы, фамилия
М.П.			

Листок 2

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

Земельный участок			
(наименование недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
10.03.2021 № 99/2021/374901230			
Кадастровый номер:		50:05:0060126:515	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-01/006/2014-281 от 08.04.2014		
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид	Доверительное управление, Московская область, Сокольнический район, с/п. Пешковское, в районе д. Нахлы, код № 50:05:0060126:515, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 714 кв. м		
дата государственной регистрации	08.04.2014		
номер государственной регистрации	50-50-01/006/2014-281		
сроки, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с 08.12.2011 по 30.11.2025		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович" (ИНН: 7718784153)		
основание государственной регистрации	Принимая доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271-1; Изменения №2 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 04.08.2012, в реестре за № 2271-1; Изменения №3 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Роза-Эстат Менделович", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 03.04.2012, в реестре за № 2271-1-1;		

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рисунок 3

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

Земельный участок			
Генеральный план (схема) земельного участка			
Лист № _____	Рисунок № _____	Всего листов рисунка № _____	Всего листов выписки _____
10.03.2021 № 99/2021/37490/220			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:515	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.03.2021 № 99/2021/37490128				
Кадастровый номер:			50:08:0060128:515	

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.03.2021 № 99/2021/37490128				
Кадастровый номер:			50:08:0060128:515	

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

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

МП.

Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
--	--

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

МП.

Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
--	--

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

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

16.01.2020 № 07-00174/20

на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

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

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

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



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. человека)

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

(Данные документа, удостоверяющего личность)

НПО ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" включен в профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

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

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Подпись)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 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 Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.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:	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-109
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 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 отчетности различной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета 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 Страховой премии в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается расторгнутым. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора:	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии вступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение заключается - 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, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Взаимительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блановой.
Приложение:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденные Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

(подпись)
М.П. О.А. Мирской

На основании Договора № 02-45-1/21 от 01.01.2021 г.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается применением от Страховщика настоящего Договора страхования и оплаты страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7706041231 / 7706001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом оговорок, перечисленных в главе 4 Правил) установленный и установленный в законную силу решением арбитражного суда или арбитражным фактом признания юридического лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неисполнения итоговой 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: • 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 отчета по которому поданы 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 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается недействительным. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которому выдается до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение выплачивается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и устанавливаемых лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которые поню, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость порчи или оказания охранных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценок); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущество имеет условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь/Правила страхования получает, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Бонновой.
8. Заключительные положения	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страхование
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Договора № 02-15/510/20-с от 26.12.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
173 (Сто семьдесят три) страницы.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко