

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № РЭМ/22-188

от 28 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:	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	28 января 2022 г.
Дата составления отчета:	28 января 2022 г.

г. Королев 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, подписавшем отчет об оценке.....	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
1.7. Основные факты и выводы.....	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	16
2.1. Общие положения.....	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	19
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	26
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	27
3.1. Общие положения.....	27
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	27
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	27
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	49
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	51
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	51
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	70
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	71
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	71
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	73
5.1. Общие положения.....	73
5.2. Общие понятия оценки.....	73
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков.....	73
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	80
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	82
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	82
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	92
6.3. Согласование результатов оценки.....	92
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	93
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	95

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

«28» января 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 188 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 12 215 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5496 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 6 390 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5497 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 3 989 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5499 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 5 978 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:6193 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 28 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

84 400 000

(Восемьдесят четыре миллиона четыреста тысяч)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5496	12 215 +/- 39	36 700 000
2	50:21:0060403:5497	6 390 +/- 28	19 200 000
3	50:21:0060403:5499	3 989 +/- 22	11 000 000
4	50:21:0060403:6193	5 978 +/- 27	17 500 000

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

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

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 12 215 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5496 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 6 390 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5497 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 3 989 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5499 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 5 978 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:6193 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Выписок из Единого государственного реестра недвижимости;
- 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, доверительное управление и аренду не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение справедливой 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, который имеет квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости», 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 **28.01.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **28.01.2022 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 объектов, указанной в данном Отчете;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

Учитывая вид объектов оценки, и то обстоятельство, что объекты оценки планируются к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно 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 производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких

ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;

- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- 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 условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы);
 - оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для

освоения в целях малоэтажного строительства, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы) не выявлено;

- состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	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	Полис обязательного страхования ответственности оценщика

Сведения об оценщике

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

Дата составления отчета

28 января 2022 г.

Номер отчета

РЭМ/22-188

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 12 215 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5496 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 6 390 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5497 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 3 989 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5499 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 5 978 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:6193 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:21:0060403:5496	12 215 +/- 39	не применяется	36 700 000	не применяется	36 700 000
50:21:0060403:5497	6 390 +/- 28	не применяется	19 200 000	не применяется	19 200 000
50:21:0060403:5499	3 989 +/- 22	не применяется	11 000 000	не применяется	11 000 000
50:21:0060403:6193	5 978 +/- 27	не применяется	17 500 000	не применяется	17 500 000
Итого:					84 400 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
3	Договор аренды недвижимого имущества № 1 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
4	Дополнительное соглашение № 1 от 19.05.2016 г. к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
5	Дополнительное соглашение № 2 от 12.03.2019 г. к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
6	Дополнительное соглашение № 3 от 23.01.2020 г. к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
7	Дополнительное соглашение № б/н от 24.09.2020 г. к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
8	Договор аренды недвижимого имущества № 2 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
9	Дополнительное соглашение № 1 от 19.05.2016 г. к Договору аренды недвижимого имущества № 2 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
10	Дополнительное соглашение № 2 от 12.03.2019 г. к Договору аренды недвижимого имущества № 2 от 11.05.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
11	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 19.07.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия
12	Дополнительное соглашение № 1 от 12.03.2019 г. к Договору аренды недвижимого имущества б/н от 19.07.2016 г.	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик

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

актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках

для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 12 215 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5496 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 6 390 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5497 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 3 989 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:5499 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 5 978 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. Горького", в районе д. Орлово, кадастровый (или условный) номер 50:21:0060403:6193 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

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

Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:21:0060403:5496	не определена
50:21:0060403:5497	не определена
50:21:0060403:5499	не определена
50:21:0060403:6193	не определена

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Также объекты оценки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированных Договоров аренды с последующим обязательным выкупом. Основные положения Договоров аренды с последующим обязательным выкупом представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Основные положения Договоров аренды с последующим обязательным выкупом

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровый номер	50:21:0060403:5496; 50:21:0060403:5497
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества №1 от 11.05.2016 г. с Дополнительным соглашением № 1 от 19.05.2016 г.; Дополнительным соглашением № 2 от 12.03.2019 г.; Дополнительным соглашением № 3 от 23.01.2020 г.; Дополнительным соглашением № б/н от 24.09.2020 г.
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»
Период действия Договора аренды	с 11.05.2016 г. на 11 лет
Цель аренды	Для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов жилой

Наименование показателя	Значение показателя
	малозэтажной застройки, включая необходимые объекты инженерной и иной инфраструктуры, с правом осуществления раздела и/или перераспределения Объектов
Ежемесячная арендная плата	размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из объектов рассчитывается по следующей формуле: $(1,2 \cdot N \cdot K \cdot k / 12) / 100, \text{ в том числе НДС } 20\%$ где: 1,2 – ставка НДС; N – налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта; K – кадастровая стоимость Объекта; k – коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.
Цена выкупа	50:21:0060403:5496 – 71 064 302 руб. 50:21:0060403:5496 – 37 178 720 руб.
Кадастровый номер	50:21:0060403:5499
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества №2 от 11.05.2016 г. с Дополнительным соглашением № 1 от 19.05.2016 г.; Дополнительным соглашением № 2 от 12.03.2019 г.
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»
Период действия Договора аренды	с 11.05.2016 г. на 11 лет
Цель аренды	Для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию дошкольного учреждения (детский сад)
Ежемесячная арендная плата	размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из объектов рассчитывается по следующей формуле: $(1,2 \cdot N \cdot K \cdot k / 12) / 100, \text{ в том числе НДС } 20\%$ где: 1,2 – ставка НДС; N – налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта; K – кадастровая стоимость Объекта; k – коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.
Цена выкупа	21 230 853 руб.
Кадастровый номер	50:21:0060403:6193
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества б/н от 19.07.2016 г. с Дополнительным соглашением № 1 от 12.03.2019 г.
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»
Период действия Договора аренды	с 19.07.2016 г. на 11 лет
Цель аренды	Для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов малозэтажной жилой застройки
Ежемесячная арендная плата	размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из объектов рассчитывается по следующей формуле: $(1,2 \cdot N \cdot K \cdot k / 12) / 100, \text{ в том числе НДС } 20\%$ где: 1,2 – ставка НДС; N – налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта; K – кадастровая стоимость Объекта; k – коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.
Цена выкупа	34 787 413 руб.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на

фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки.

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

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

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

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

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

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

2. Учитывается обременение в виде аренды земельных участков.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на

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

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

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

Таблица 6

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

Источник: 1. «Справочник 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.

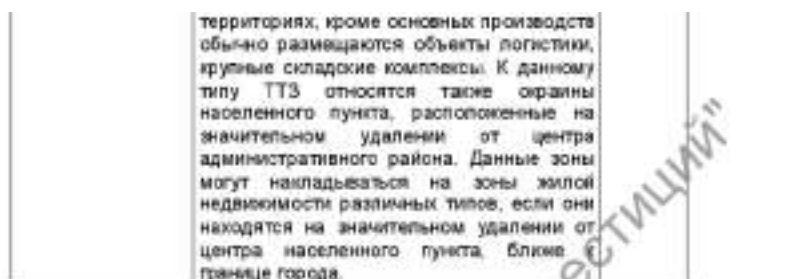
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться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

	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-ритейл). 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.	
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территория крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим 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	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. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Наименование объекта (объектов)	Адрес объекта
50:21:0060403:5496	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово
50:21:0060403:5497	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово
50:21:0060403:5499	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово
50:21:0060403:6193	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М.Горького", в районе дер. Орлово

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

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

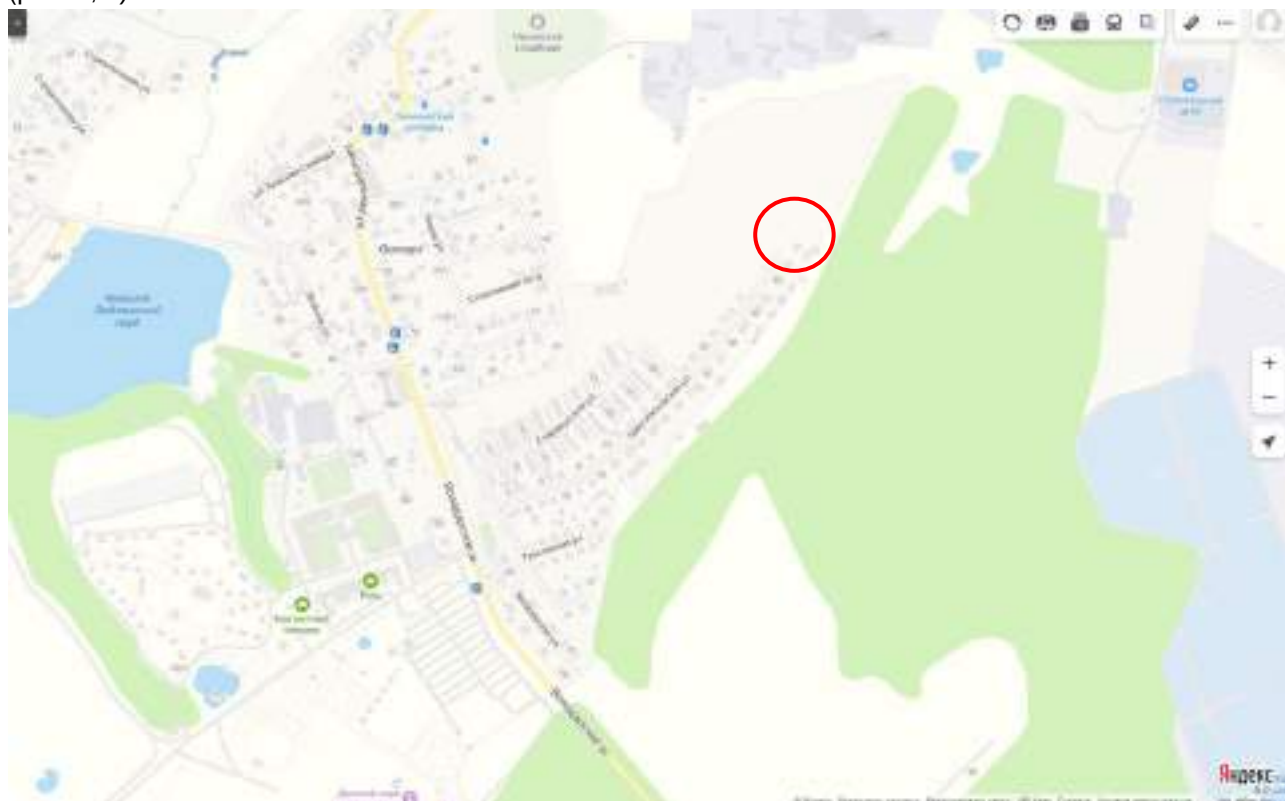


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

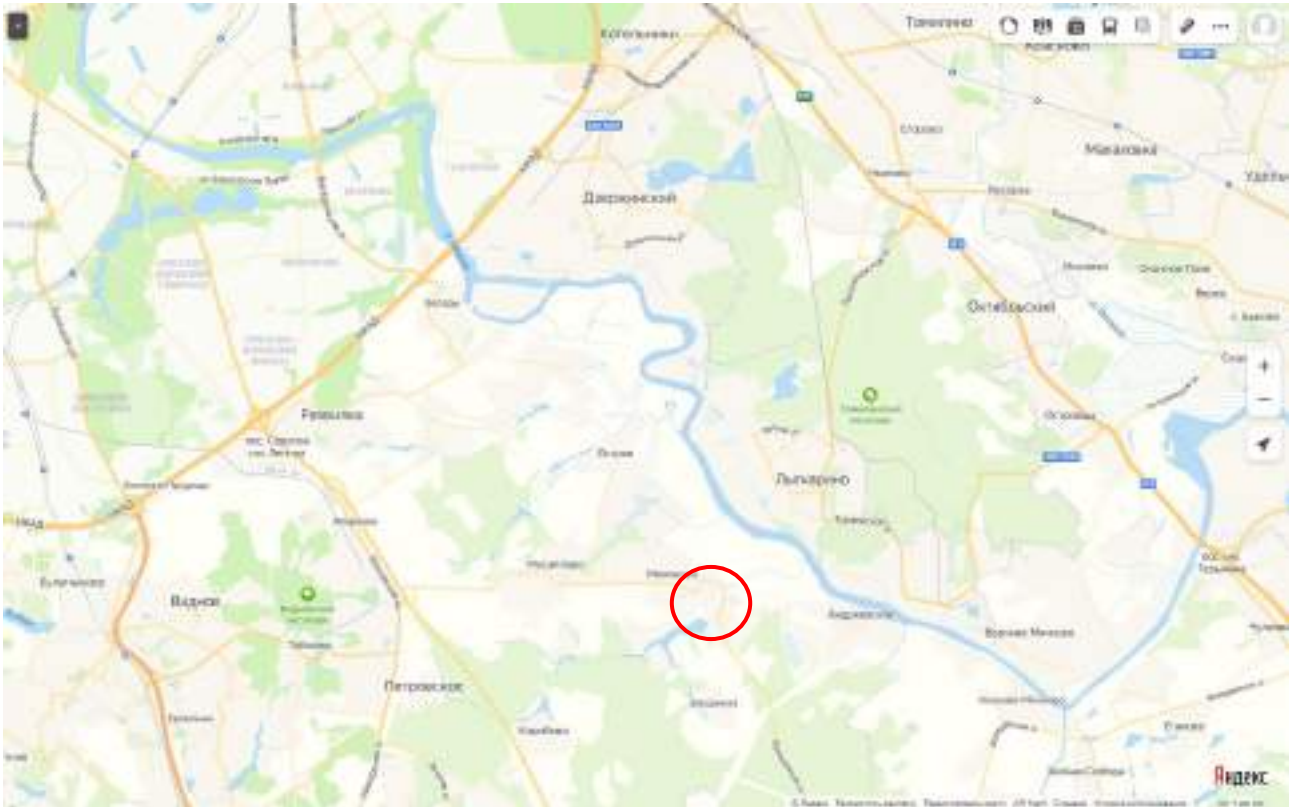


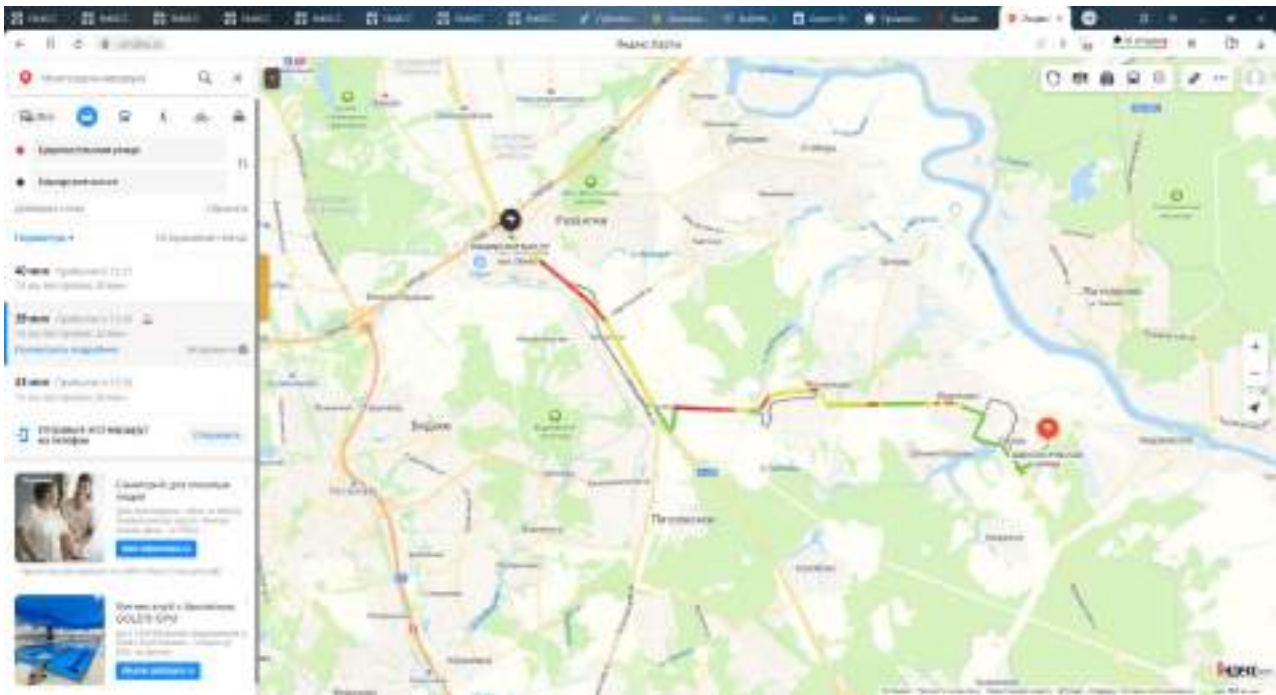
Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

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

Подтверждение информации



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/>

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

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

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:21:0060403:5496	12 215 +/- 39	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:5497	6 390 +/- 28	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:5499	3 989 +/- 22	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	
50:21:0060403:6193	5 978 +/- 27	нет (по границе)	без сильных перепадов высот	

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

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

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

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 10).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение 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. 3.

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	нояб.21	нояб.21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,7	1,5	5,2*	3,2	4,8*	4,3	5,8	3,7*	4,1*	9,8*	10,9	0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-1,1	0,2	-2,8	19,8	5,8	-4,2	-3,4	-5,8	-18,8	1,0	3,0	3,4	1,5	4,3
Строительство	5,5	5,5	5,9	7,5	6,9	5,0	6,2	0,1	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	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,1	-0,1	14,9	1,5	15,1	10,9	5,9	14,9	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,9	9,6
Общественное питание	24,2	-4,6	10,8	6,4	12,8	20,8	-3,0	14,2	18,9	31,8	182,4	-9,8	-22,8	4,8
Грузооборот транспорта	5,7	0,3	5,8	3,9	5,5	6,8	1,3	5,1	6,3	9,3	10,1	9,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,8**	4,3**	-	-	-	7,6	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	-2,5	10,2	2,2	10,9	9,2	-3,0	9,0	6,5	12,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обработка и производство	5,2	5,6	5,3	9,2	4,5	3,0	4,5	5,1	2,0	3,7	11,1	0,9	1,4	3,0
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7***	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***	-	-	6,8	9,0	14,3	9,8	8,3	8,8	11,8	7,2	7,5	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	6,3**	-	-	-	7,6	3,6	-	-	-	8,5	-3,5	-1,4***	-1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	6,1**	-	-	-	8,1	3,0	-	-	-	7,4	-3,7	-2,0***	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	0,8 75,3 75,4	0,0 - -	0,1 75,4 74,9	-1,0 - -	0,7 75,5 75,2	0,0 75,8 75,2	-6,1 - -	0,4 75,6 75,2	9,4 75,6 75,2	0,7 75,5 75,3	9,9 75,3 75,5	8,4 75,0 75,6	-0,0 74,9 -	-1,0 75,4 -
и % 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	нояб.21	нояб.21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	1,5 71,7 71,7	-8,3 - -	2,1 72,9 71,7	-0,6 - -	2,8 72,3 71,9	2,6 72,3 71,8	-0,1 - -	2,6 72,3 71,8	2,5 72,3 71,7	2,6 72,0 71,8	2,0 71,5 71,7	-0,6 70,8 71,5	-1,0 70,6 -	-0,8 71,9 -
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	-14,9 3,7 3,7	8,9 - -	-29,9 3,2 3,2	-7,8 - -	-30,3 3,3 3,3	-29,7 3,4 3,4	0,6 - -	-31,9 3,3 3,3	-30,2 3,4 3,4	-27,5 3,4 3,5	-16,7 3,7 3,8	21,4 4,2 4,1	24,7 4,3 4,1	-6,3 8,9 -
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,6	-	59,7	59,5	-	59,6	59,5	59,5	59,3	59,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,9 4,5	- -	4,3 4,2	- -	4,3 4,3	4,4 4,5	- -	4,3 4,4	4,4 4,6	4,5 4,7	4,9 5,0	5,5 5,5	5,5 -	4,8 -

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценки Минэкономразвития России.

**9 месяцев 2021 г.

***10 месяцев 2021 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к сооп., периоду предыдущего года	нояб.21	нояб.21 / нояб.19	сент. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	I 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	8,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6
добыча угля	11,4	3,3	8,8	5,1	6,1	4,2	4,8	7,2	9,3	-6,2
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	2,6
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	29,1	1,1	3,6
Обрабатывающие производства	5,3	0,2	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	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	8,6	-3,9	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	2,8	8,5	3,2	1,0	5,8	2,2	-2,4	17,8	4,2	1,2
в т.ч.	0,0	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	-12,8	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	15,5	8,3	9,3	8,2	8,7	10,1	15,4	2,6	1,2
в т.ч.	0,0	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	8,6	10,2	14,3	4,2	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25,9	14,3	14,5	18,6	39,8	22,6	19,8	10,9	-5,5	-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	5,3	18,8	7,6	5,3	6,0	5,8	5,3	9,7	11,0	9,0
в т.ч.	0,0	0,0								
химические вещества и химические продукты	5,1	16,0	4,6	4,2	4,9	4,4	3,2	8,8	5,7	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	8,8	35,8	28,5	12,7	7,1	15,8	16,7	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	сент. 21	III кв. 21	сент.21	авг. 21	июл.21	I 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	0,0								
металлургия	6,8	9,9	-6,3	1,9	4,2	0,3	1,1	2,9	-2,4	-8,8
готовые металлургические изделия	-8,8	11,3	3,6	1,4	5,3	-10,1	5,1	28,6	-7,4	6,6
машиностроительный комплекс	5,2	15,2	4,0	2,9	8,3	1,8	-0,1	27,4	12,1	2,4
в т.ч.	0,0	0,0								
компьютеры, электроника, оптика	33,5	41,9	-10,8	-7,3	13,4	-23,5	-6,6	19,8	8,8	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
автотранспортные, грузовые и легковые	-8,9	0,7	-18,5	1,3	-0,3	7,8	9,8	73,9	15,6	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	-5,7	3,4	23,6	6,7	9,6	19,2	17,3	19,4	21,4	5,6
прочие производства	-5,8	3,8	-1,7	-2,4	-2,1	-0,8	4,4	15,6	3,7	19,9
в т.ч.	0,0	0,0								
машины	0,0	14,6	-6,6	7,4	-0,7	13,0	11,0	45,3	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	-6,8	1,2	-3,2	-4,8	-3,3	-3,8	-7,1	8,5	-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	8,2	-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. 4. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	ноя.21	окт.21	9мес.21	сентя.21	авг.21	июль.21	июн.21	июл.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,6	67,2	60,0	41,4	62,9
Курс доллара (в среднем за период)	72,5	71,5	73,5	72,9	73,4	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	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)										
По рублевым кредитам финансовым организациям (свыше 1 года)		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 (свыше 1 года)		6,1	5,6	5,9	5,6	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитованность экономики (в % ГП с исключением валютной переоценки)										
Кредит экономике	16,2	16,1	14,1	14,6	13,7	13,6	12,5	9,4	6,2	9,8
Кредиты организациям	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	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	16,9	16,2	13,7	7,9	12,6	20,9
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % ГП)		-8,3	-3,8	-5,4	-6,1	-12,0	-108,5	-49,2	-51,6	-2,3

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_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. 6.

в % к соответ. периоду предыдущего года	нояб. 21	нояб.21 / нояб.19	сент. 21	окт. 21	сент. 21	авг. 21	нояб. 21	окт. 21	нояб. 21	окт. 21	нояб. 21	апр. 21	окт. 21	нояб. 21	апр. 21	нояб. 21	2020
Промышленное производство	7.0	5.9	7.4	6.2	6.3	4.6	7.2	9.7	10.3	11.8	7.2	-1.3	1.6	-3.6	-3.2	-3.1	
Добыча полезных ископаемых	10.2	2.2	11.1	9.2	9.3	6.6	12.0	7.6	13.7	12.1	-1.9	-7.0	-4.6	-9.3	-7.4	-4.6	
добыча угля	11.4	3.3	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	-4.2	
добыча сырой нефти и природного газа	8.9	-2.0	8.3	7.9	8.1	4.8	10.9	5.5	13.0	11.1	-5.9	-9.4	-7.0	-12.0	-8.9	-4.0	
добыча металлических руд	2.0	0.2	1.5	1.6	2.5	2.6	3.1	-0.7	-1.4	-0.2	-0.4	-0.2	2.9	-1.5	-2.1	2.9	
добыча прочих полезных ископаемых	-19.0	-13.0	7.9	14.6	-4.0	23.0	32.9	55.8	54.9	28.6	25.4	2.4	2.9	13.3	-9.9	-13.5	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	32.7	36.5	32.1	21.1	23.5	14.7	20.8	30.1	16.3	14.8	5.7	5.1	5.1	-6.0	-9.9	3.6	
Обрабатывающие производства	5.3	9.2	5.6	3.9	5.1	2.9	3.7	11.1	7.8	11.8	14.3	0.9	4.6	-1.9	-0.3	1.4	
пищевая промышленность	7.8	7.3	3.8	4.7	2.9	0.1	5.6	3.3	2.2	3.9	3.9	0.4	2.1	-0.6	-0.4	2.8	
в т.ч.	0.0																
пищевые продукты	6.5	6.5	2.1	3.6	0.8	5.0	6.0	3.4	2.3	4.5	3.5	-1.1	0.7	-2.3	-1.8	3.1	
напитки	16.6	11.1	13.7	11.9	10.7	13.1	7.2	2.7	3.9	2.9	1.3	7.3	7.1	0.6	5.0	1.5	
табачные изделия	-2.7	7.4	3.7	-1.1	-5.5	5.5	-3.9	2.8	-6.1	-4.0	22.0	7.0	14.6	-1.8	8.9	2.4	
легкая промышленность	2.0	0.5	3.2	1.0	3.6	2.2	-2.4	17.6	9.8	12.1	40.4	4.2	8.2	2.5	1.4	1.2	
в т.ч.	0.0																
текстильные изделия	0.2	18.3	2.3	2.8	1.8	2.3	4.8	13.6	6.5	21.2	20.9	11.7	10.5	14.0	10.7	8.7	
одежда	2.7	4.9	1.3	-3.3	1.8	-0.1	-10.8	14.5	3.8	1.9	43.3	1.5	7.2	-2.1	-0.8	6.3	
кожа и изделия из нее	8.1	-1.4	10.4	9.8	13.0	8.6	7.4	31.6	12.0	23.4	70.0	-3.6	6.7	-6.7	-10.4	-12.6	
деревообрабатывающий комплекс	12.7	15.5	8.3	6.3	8.2	9.7	10.1	15.4	10.9	20.1	16.2	2.6	4.7	1.5	1.5	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	8.3	18.4	9.5	20.4	26.9	3.6	7.2	-1.2	4.0	-1.8	
бумага и бумажные изделия	11.1	16.2	9.8	9.4	9.5	8.5	10.2	14.3	10.0	20.2	12.4	4.2	4.4	3.3	4.6	4.0	
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	25.0	14.3	14.5	19.6	16.6	22.6	19.8	10.5	15.4	18.9	-0.3	-5.5	-1.3	2.5	-18.2	-3.0	
производство кокса и нефтепродуктов	7.6	-1.9	11.9	5.1	5.3	0.6	4.1	6.1	9.8	9.8	4.8	-7.1	-3.7	-6.8	-6.1	-8.0	
в % к соответ. периоду предыдущего года	нояб. 21	нояб.21 / нояб.19	сент. 21	окт. 21	сент. 21	авг. 21	нояб. 21	окт. 21	нояб. 21	окт. 21	нояб. 21	апр. 21	окт. 21	нояб. 21	апр. 21	нояб. 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	3.0	
в т.ч.	0.0																
химические вещества и химические продукты	5.1	16.0	4.6	4.2	4.9	4.4	3.2	8.8	9.6	6.1	7.8	5.7	4.5	3.6	8.9	7.1	
лекарственные средства и медицинские материалы	8.6	38.8	28.5	12.7	7.1	15.6	16.7	4.1	9.9	3.5	-4.6	40.1	21.2	30.2	82.6	21.8	
резиновые и пластмассовые изделия	3.5	15.3	2.2	3.7	3.4	3.4	4.3	17.7	5.4	22.9	27.6	8.2	9.7	4.0	11.3	8.2	
производство прочих неметаллической минеральной продукции	10.6	15.6	7.9	7.1	7.4	7.2	6.7	14.0	9.5	14.6	10.1	-2.7	1.5	-6.6	-3.9	9.2	
Металлургический комплекс	2.9	7.9	0.7	1.8	4.5	-2.2	2.1	6.9	4.0	12.4	11.6	-3.8	-3.3	-4.5	-2.9	-0.9	
в т.ч.	0.0																
металлургия	8.8	5.9	-0.3	1.9	4.2	0.3	1.1	2.5	2.0	3.2	2.2	-2.4	-1.7	-3.2	-2.4	-2.6	
готовые металлические изделия	-6.0	11.3	3.6	1.4	5.3	-10.1	5.1	28.6	13.6	49.9	36.0	-7.4	-6.1	-8.6	-4.4	4.5	
Машиностроительный комплекс	3.2	18.2	4.0	2.9	8.3	1.6	-0.1	27.4	12.2	23.0	16.6	12.1	29.5	8.3	3.6	2.4	
в т.ч.	0.0																
компьютеры, электроника, оптика	33.5	41.6	-19.8	-7.3	13.4	-25.5	-8.6	19.8	17.6	5.8	40.6	5.6	13.9	-7.3	12.3	3.4	
электродвигатели, машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5.7	6.2	-1.8	0.8	-1.0	-4.8	4.7	14.0	-1.4	12.3	26.6	6.7	15.6	3.2	-1.3	-0.8	
автомобильные, тракторные, сельскохозяйственные, прочие и прочие транспортные средства	-9.0	18.0	17.4	19.7	22.2	6.0	15.7	11.9	7.8	15.9	27.6	2.7	9.7	1.0	-5.8	10.3	
прочие транспортные средства и оборудование	-6.9	0.7	-16.5	1.3	-6.2	7.0	9.8	73.9	30.7	79.9	136.3	15.9	27.0	10.4	6.8	-12.2	
прочие производства	-5.7	3.4	20.9	6.7	9.6	16.2	-7.5	19.4	9.7	17.8	41.6	21.4	63.9	-2.7	4.6	8.6	
в т.ч.	0.0																
машины	0.4	14.8	-0.4	7.4	-0.7	13.0	11.4	48.3	22.3	66.7	79.6	21.4	30.0	15.5	16.4	6.8	
ремонт и монтаж машин и оборудования	-6.0	5.1	-0.5	-2.2	3.2	-1.2	-8.5	14.0	-9.6	19.0	50.9	11.2	16.8	14.5	0.7	8.6	
ремонт и монтаж машин и оборудования	-6.0	1.2	-2.2	-4.8	-0.2	-3.8	-7.1	6.5	0.5	19.0	15.3	-1.4	11.6	-4.6	-15.6	15.4	
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3.9	-1.0	8.3	7.8	9.6	6.8	6.8	7.0	8.1	6.1	5.3	6.2	9.3	8.0	7.4	-2.4	
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10.0	22.8	7.4	14.0	11.7	12.7	17.3	30.1	33.5	26.4	30.5	13.4	14.5	10.4	15.2	2.1	

Источник: Росстат, расчеты Мэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (https://www.economy.gov.ru/material/file/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		январь - ноябрь 2020 г. в % к январю - ноябрю 2019 г
					ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	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, %	х	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	х	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.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

- загородной недвижимости.

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

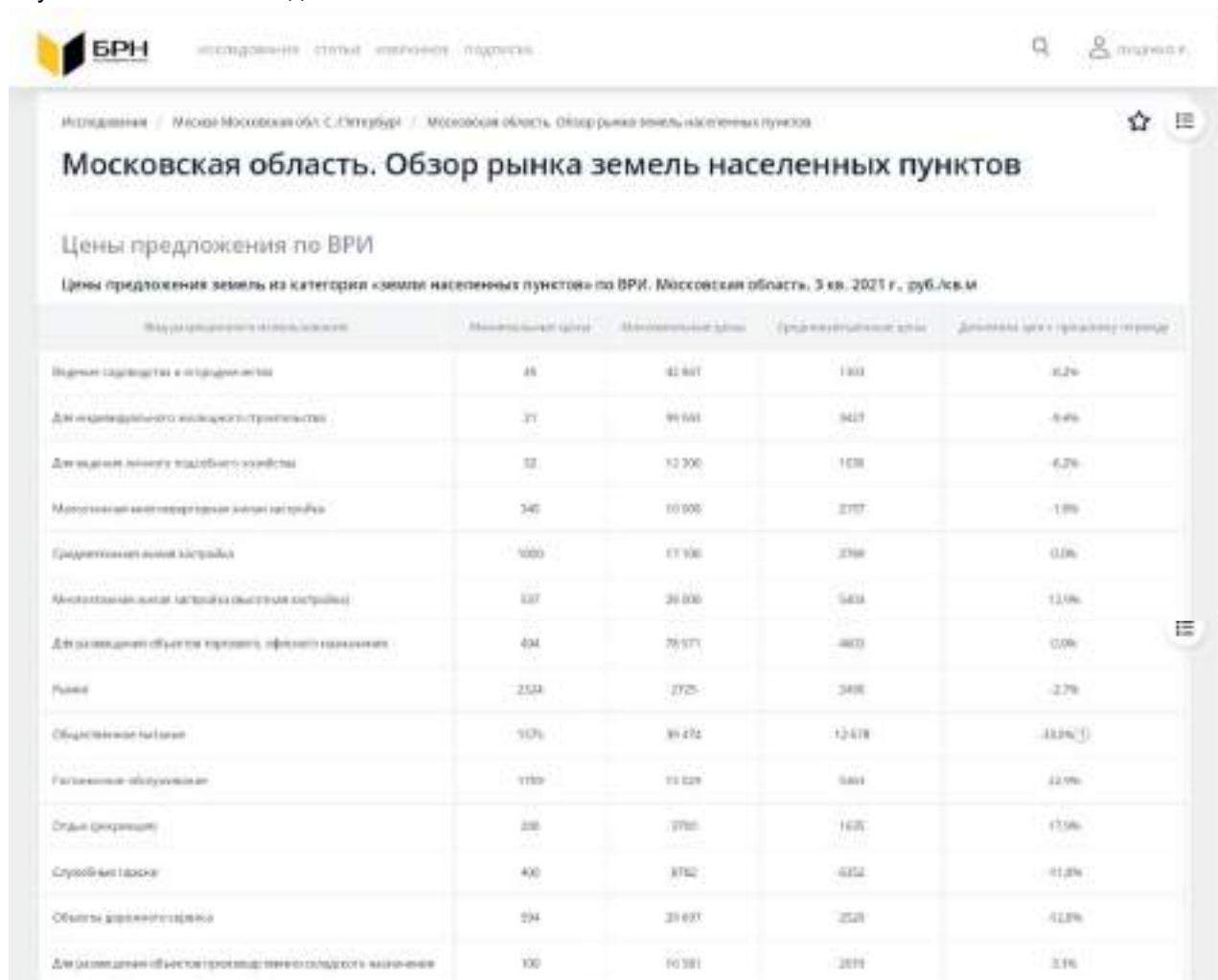
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

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

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

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

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



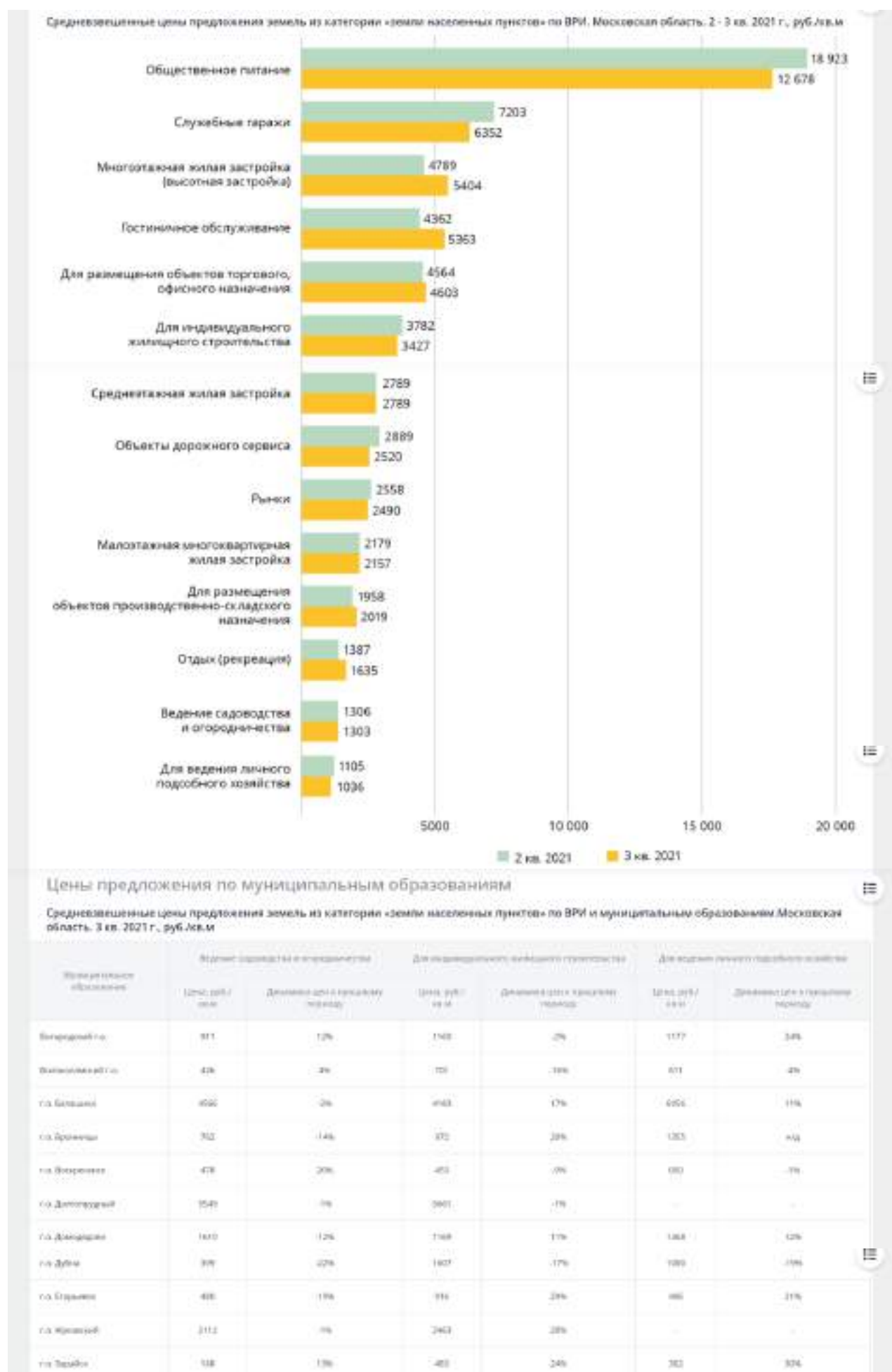
Исследования / Москва Московская обл. С.Петербург / Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

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

Наименование объектов недвижимости	Максимальная цена	Минимальная цена	Среднеарифметическая цена	Динамика цены к предыдущему кварталу
Водные объекты и объекты водоснабжения	45	42 401	1 003	+5,2%
Для индивидуального жилищного строительства	21	99 601	3 427	+6,4%
Для ведения личного подсобного хозяйства	32	12 300	1 038	+6,7%
Многоэтажные многоквартирные здания категории	345	10 000	2 707	-1,9%
Среднеэтажные здания	1 000	11 500	2 798	0,0%
Автомобильные здания (железнодорожные здания)	337	39 000	5 403	+13,9%
Для размещения объектов торговли, офисного назначения	494	79 571	4 803	0,0%
Рынки	2 534	2 725	3 498	-2,7%
Общественное питание	1 076	39 474	12 478	+33,9% (1)
Различные объекты	1 159	11 029	5 861	+2,9%
Склады (склады)	288	3 780	1 625	+17,5%
Служебные здания	400	8 762	4 252	+1,8%
Объекты дорожного строительства	294	39 497	2 528	+12,8%
Для размещения объектов торговли, общественного назначения	100	10 381	2 818	3,1%



Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2023 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Видение: средневзвешенные и средневзвешенные		Для нецелевого назначения: средневзвешенные и средневзвешенные		Для целевого назначения: средневзвешенные и средневзвешенные	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории
г.д. Истринский	2794	8%	3462	8%	—	—
г.д. Истринский	2785	27%	3878	1%	2134	4%
г.д. Истринский	327	10%	40	28%	288	10%
г.д. Истринский	418	9%	532	9%	540	29%
г.д. Истринский	967	23%	549	10%	—	—
г.д. Истринский	—	—	7805	21%	—	—
г.д. Истринский	1282	9%	1121	40% []	—	—
г.д. Истринский	586	10%	884	27%	589	8%
г.д. Истринский	2095	22%	585	1%	1283	8%
г.д. Истринский	—	—	193	15%	—	—
г.д. Истринский	292	8%	347	20%	481	19%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2023 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Видение: средневзвешенные и средневзвешенные		Для нецелевого назначения: средневзвешенные и средневзвешенные		Для целевого назначения: средневзвешенные и средневзвешенные	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории
г.д. Истринский	—	—	174	22%	399	30%
г.д. Истринский	2785	12%	3418	2%	—	—
г.д. Истринский	4947	9%	3407	20%	—	—
г.д. Истринский	4271	10%	5704	3%	4179	54% []
г.д. Истринский	271	11%	710	3%	407	13%
г.д. Истринский	516	24%	1837	11%	888	19%
г.д. Истринский	3451	16%	3408	28%	3225	38%
г.д. Истринский	454	22%	357	28%	710	0%
г.д. Истринский	419	23%	35	4%	181	12%
г.д. Истринский	187	10%	238	27%	211	5%
г.д. Истринский	414	8%	101	10%	672	17%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московская область. 3 кв. 2023 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Видение: средневзвешенные и средневзвешенные		Для нецелевого назначения: средневзвешенные и средневзвешенные		Для целевого назначения: средневзвешенные и средневзвешенные	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории	Цена, руб./кв.м	Доля от общей площади территории
г.д. Истринский	1586	29%	2852	18%	1417	8%
г.д. Истринский	414	27%	188	28%	591	30%
г.д. Истринский	—	—	1400	17%	—	—
г.д. Истринский	836	16%	954	1%	—	—
г.д. Истринский	—	—	547	9%	1258	2%
г.д. Истринский	825	8%	1105	13%	888	25%
г.д. Истринский	518	16%	309	18%	190	24%
г.д. Истринский	371	29.6%	367	18%	281	14%

г.о. Щелково	907	17%	1207	14%	1267	59%
г.о. Электросталь	471	34%	620	20%	—	—
г.о. Электросталь	624	5%	958	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	Водные объекты в границах сельских поселений		Для неиндивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
Долгоруковский г.о.	509	77% [1]	1403	-27%	740	-20%
ЗАО Павлово	—	—	17404	6%	—	—
Коломенский г.о.	408	10%	552	5%	247	69%
Лыковский г.о.	305	16%	2135	-28%	1895	5%
Миховский г.о.	405	16%	408	-7%	405	12%
Наро-Фоминский г.о.	1000	20%	1818	-15%	1484	21%
Орехово-Зуевский г.о.	893	25%	11807	12%	1548	-3%
Орехово-Зуевский г.о.	203	6%	737	6%	523	60%
Рубинский г.о.	3310	23%	2981	14% [1]	2385	25%
Раменский г.о.	871	-6%	1580	-18%	1423	15%
Рязань г.о.	614	5%	1875	-26%	886	-3%
Сергиево-Посадский г.о.	438	3%	675	26%	583	97%
Талдомский г.о.	407	2%	370	-7%	272	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	Муниципальный жилищно-коммунальный комплекс		Средствотехнический жилищно-коммунальный комплекс		Жилищно-коммунальный жилищно-коммунальный комплекс	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
Воскресенский г.о.	2011	-4%	—	—	3087	28%
Воскресенский г.о.	—	—	7000	38%	—	—
г.о. Битовское	—	—	—	—	17687	44% [1]
г.о. Боровское	—	—	—	—	—	—
г.о. Вязовское	—	—	—	—	—	—
г.о. Давыдовское	—	—	—	—	—	—
г.о. Дедовское	1731	10% [1]	—	—	—	—
г.о. Дубинское	—	—	—	—	—	—
г.о. Егорьевское	—	—	—	—	—	—
г.о. Жуковское	—	—	—	—	—	—
г.о. Зарайское	—	—	—	—	—	—

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 «Железнодорожное» (Железнодорожное)		Средневзвешенная цена предложения		Муниципальное образование «Железнодорожное» (Железнодорожное)	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения
г.о. Мытищи	—	—	—	—	2558	100%
г.о. Истрин	3022	17%	—	—	1443	0%
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Химки	—	—	—	—	1262	100%
г.о. Королев	10 090	100%	—	—	—	—
г.о. Егорьевск	—	—	—	—	—	—
г.о. Красноармейск	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	476 480	30%	—	—	—	—
г.о. Люблино	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино-Дорожники	—	—	—	—	—	—
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 «Железнодорожное» (Железнодорожное)		Средневзвешенная цена предложения		Муниципальное образование «Железнодорожное» (Железнодорожное)	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения
г.о. Рузский	—	—	—	—	—	—
г.о. Яхромский	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецкий	—	—	—	—	5089	21%
г.о. Мытищи	1844	12%	—	—	—	—
г.о. Озёрский	—	—	—	—	—	—
г.о. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	825	9%	—	—	—	—
г.о. Протвино	—	—	—	—	—	—
г.о. Пушкино	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиево-Посадский	—	—	—	—	—	—
г.о. Солнечногорск	—	—	—	—	—	—
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 «Железнодорожное» (Железнодорожное)		Средневзвешенная цена предложения		Муниципальное образование «Железнодорожное» (Железнодорожное)	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы предложения
г.о. Солнечногорск	1575	16%	—	—	5474	0%
г.о. Ступино	—	—	—	—	—	—
г.о. Фрязинский	—	—	—	—	—	—
г.о. Химки	—	—	17 500	9%	6748	100%
г.о. Черноголовка	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	—	—	—	—	—	—
г.о. Щелковский	—	—	—	—	—	—

страница 41

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынок		Общественный капитал		Государственное образование	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Коломна	2315	16%	—	—	15 388	0%	—	—
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	12 481	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	14 811	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Лобня	1000	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецы	16 683	121%	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберецы	6262	60%	—	—	—	—	—	—
г.о. Мытищи	4793	22%	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиев	4818	4%	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынок		Общественный капитал		Государственное образование	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде
г.о. Партиский Посад	6240	12%	—	—	—	—	—	—
г.о. Подольск	4771	28%	—	—	—	—	—	—
г.о. Сергиев	3888	9%	—	—	—	—	3859	4%
г.о. Солнечногорск	2730	24%	2720	0%	2509	8%	—	—
г.о. Ступино	3335	4%	—	—	—	—	—	—
г.о. Талдом	—	—	—	—	—	—	—	—
г.о. Троицк	3010	14%	—	—	—	—	—	—
г.о. Чехов	3433	0%	—	—	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям Московской область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынок		Общественный капитал		Государственное образование	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в предыдущем периоде
Дмитровский г.о.	3588	11%	—	—	—	—	3314	5%
Жуковский г.о.	12 162	9%	—	—	—	—	—	—
Ленинский г.о.	6062	1%	—	—	—	—	—	—
Мондышевский г.о.	3200	9%	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.о.	2194	2%	—	—	—	—	—	—
Одоевский г.о.	12 486	2%	—	—	38 676	0%	10 523	0%
Острогожский г.о.	1066	20%	—	—	4375	4%	—	—

Пущинский г.п.	1000	-0%	-	-	-	-	5344	0%
Решенский г.п.	1000	-10%	-	-	-	-	-	-
Рязанский г.п.	1000	16%	-	-	-	-	-	-
Серебряно-Поздновский г.п.	1000	-20% (1)	2124	0%	-	-	7000	-27%
Талдомский г.п.	1000	-40% (2)	-	-	-	-	-	-

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

Муниципальное образование	Уданы (деревни)		Сельскохозяйственные угодья		Объекты дачного назначения		Для размещения объектов производственного назначения населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы
Воскресенский г.п.	-	-	-	-	787	-0%	1120	-15%
Богородский г.п.	2458	3%	-	-	-	-	579	8%
г.п. Белашиха	1304	3%	7947	0%	21 837	47% (1)	4543	-20%
г.п. Воскресенск	-	-	1535	0%	-	-	582	28%
г.п. Давыдовский	-	-	-	-	-	-	8303	-13%
г.п. Дзержинский	3838	-4%	-	-	2208	87% (2)	2117	8%
г.п. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.п. Старая Купава	-	-	438	0%	-	-	-	-
г.п. Кунинский	-	-	-	-	1907	-4%	-	-
г.п. Истринский	-	-	-	-	-	-	3200	-12%

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

Муниципальное образование	Уданы (деревни)		Сельскохозяйственные угодья		Объекты дачного назначения		Для размещения объектов производственного назначения населенных пунктов	
	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы	Цена, руб./кв.м	Доля от общей суммы
г.п. Химки	-	-	-	-	-	-	802	3%
г.п. Химки	-	-	-	-	-	-	302	-25%
г.п. Королёв	-	-	-	-	-	-	-	-
г.п. Егорьевский	-	-	-	-	-	-	11 506	-0%
г.п. Красногорск	-	-	217%	-4%	-	-	-	-
г.п. Люберецкий	-	-	-	-	-	-	1440	-47% (1)
г.п. Луховицкий	-	-	-	-	-	-	400	20%
г.п. Лыткарино	-	-	-	-	-	-	2130	14%
г.п. Мытищинский	1562	8%	-	-	-	-	2209	-28%
г.п. Орехово-Зуевский	-	-	-	-	-	-	-	-

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	Удилье (земельный)		С/угодья (земельный)		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов	
	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. Подольский район	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	8782	38%	-	-	2229	11%
г.о. Сергиево-Посадский район	465	3%	-	-	-	-	333	-1%
г.о. Солнечногорский район	-	-	-	-	1312	-48%	553	-34%
г.о. Ступинский район	-	-	-	-	-	-	555	-35%
г.о. Талдомский район	-	-	-	-	-	-	4647	12%
г.о. Чеховский район	-	-	-	-	-	-	612	23%
г.о. Щелковский район	-	-	-	-	6604	4%	1006	12%

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	Удилье (земельный)		С/угодья (земельный)		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов	
	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.	-	-	-	-	-	-	1389	-14%
Королевский г.о.	-	-	-	-	-	-	544	-7%
Лосино-Петровский г.о.	2008	36%	-	-	5977	3%	1240	20%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	369	3%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-	1780	8%
Одновский г.о.	-	-	5384	34%	-	-	5216	49%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	2581	14%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	11379	н/д	3371	2%
Раменский г.о.	-	-	2750	н/д	-	-	1173	-28%
Рузский г.о.	1888	3%	-	-	5883	н/д	1180	31%
Сергиево-Посадский г.о.	369	4%	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей, Московская область, 3 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Диапазоны площадей, сот	Удилье (земельный)		С/угодья (земельный)		Объекты размещения объектов	
	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	2208	-10%	4220	21%	2507	-23%
> 5 и < 10	1559	4%	1807	3%	1488	10%
> 10 и < 15	1205	-13%	1885	1%	1668	-6%
> 15 и < 20	183	2%	4766	28%	785	14%
> 20 и < 50	2841	4%	13383	20%	1370	3%
> 50 и < 100	2396	-27%	14524	25%	1343	2%
> 100 и < 200	472	3%	1842	14%	140	7%

< 300 кв.м	960	6%	2403	17%	87	30%
< 300 кв.м	521	31%	1407	23%	-	-
< 1000	1211	82% (1)	982	34%	2507	42%

Итого: 3000 кв.м

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

Диапазон площадей, кв.м	Высотная категория земель: «земли населенных пунктов»		Средняя категория земель: «земли населенных пунктов»		Минимальная категория земель: «земли населенных пунктов»	
	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
< 5	1740	40%	-	-	-	-
< 5 кв.м	3105	5%	-	-	3800	40%
< 10 кв.м	3541	21%	-	-	-	-
< 15 кв.м	5254	27%	-	-	11 209	14%

Итого: 3000 кв.м

< 30 кв.м	4213	1%	17 140	0%	-	-
< 50 кв.м	7901	15% (2)	-	-	11 002	33% (4)
< 100 кв.м	4545	28%	-	-	5703	19%
< 300 кв.м	5885	54% (3)	9000	0%	3077	5%
< 500 кв.м	2605	11%	-	-	2304	17% (5)
< 1000	1205	20%	-	-	5717	22%

Итого: 3000 кв.м

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

Диапазон площадей, кв.м	Для размещения объектов торговли, размещения объектов размещения		Рынок		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов размещения	
	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	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении территории
< 5	12782	1%	-	-	10 200	0%	-	-
< 5 кв.м	5484	20%	-	-	-	-	-	-
< 10 кв.м	5880	13%	-	-	-	-	6130	18%
< 15 кв.м	6025	24%	8024	1%	12 436	34% (2)	2537	25%
< 30 кв.м	4817	38%	2725	3%	-	-	-	-
< 50 кв.м	3315	24%	-	-	-	-	5750	0%
< 100 кв.м	7085	24%	-	-	-	-	5344	21%
< 300 кв.м	2095	14%	-	-	-	-	-	-
< 500 кв.м	1404	0% (7)	-	-	-	-	-	-
< 1000	3140	0%	-	-	-	-	-	-

Итого: 3000 кв.м

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

Диапазон площадей, кв.м	Объекты размещения объектов		Средняя категория		Объекты размещения объектов		Для размещения объектов размещения	
	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	Цена, руб./кв.м	Доля цены в предложении территории
< 5	-	-	-	-	7503	14%	-	-
< 5 кв.м	3700	0%	-	-	3023	52% (3)	2483	2%
< 10 кв.м	-	-	-	-	-	-	2100	14%
< 15 кв.м	-	-	3753	0% (1)	4040	13%	3000	4%
< 30 кв.м	-	-	-	-	10 240	40% (5)	3121	17%

> 50 4 700	—	—	256	—	633	46%	278	26%
> 100 4 200	1122	9%	493	44%	534	73%	262	29%
> 200 4 500	306	14%	—	—	—	—	1324	6%
> 500 4 1000	—	—	1547	9%	—	—	323	4%
> 1000	1794	27%	—	—	549	2%	173	5%

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

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены на рис. 7.

Ассоциация
Российская Федерация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Платить за услуги | Мои услуги | База недвижимости | Статистика рынка | Для агентов | Оформление заявки | Консультация в онлайн | Акции и скидки | Помощь на сайте

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Категория: Корреляция рыночной стоимости земельных участков (по данным на 01.01.2022 г.)

Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов

История расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший период *

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ¹		
					А. группа	Б. группа	В. группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	8	4	8	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	12	7	8	8	9
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения , транспорт, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	18	10	8	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций, включая земли для дачного строительства и для садоводства)	1	30	13	11	14	17

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выставлении на продажу, исходя из опыта работы в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продаж в онлайн-массовых региональных СМИ.

2. Предоставлены документированы и обоснованы заинтересованные стороны сделки для ликвидности может быть согласовано принят в продажу:

- нижняя граница – построенными рынком объектами, расположенными на земле застроенных территорий с высоким показателем и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
- верхняя граница – объекты небольшой площади и худшего качества (по местоположению, наличию коммуникаций и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

Примечание:

1. Земля ИЖС – для индивидуального жилищного строительства, земля ЛПХ – для личного подсобного хозяйства с правом построения индивидуального жилого дома, земля ДНП – для дачного строительства, земля СНТ – для садоводства.

2. При достаточном документировании и обосновании заинтересованных сторон, доля размера скидки (коэффициент) может быть согласовано принят в продажу:

- нижняя граница значений – малые ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположением на земле застроенных территорий в престижном окружении (месте), с высоким показателем и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корреляторы рыночной стоимости сделок на торг, сроки ликвидности.

По степени близости местоположения к коридорам сформированы группы населения пунктов и прилегающих им земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург; Сочи; Рязань, а также земельные участки на прилегающих территориях;
- **Б-группа:** областные, республиканские и крупные города-центры с автомагистралями и на города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; города Московской области, не входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях;
- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территориях.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2693-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda>

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет около 5 мес.

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

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-

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

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 объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населённых 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 завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

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

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

Таблица 13.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

Учитывая тот факт, что в договоре аренды оцениваемых земельных участков прописана выкупная цена объектов, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен не проводился.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «ниже средней», так как срок экспозиции объектов может составлять около 5 месяцев.

При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 14).

Таблица 14.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 15.

Таблица 15.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика, отражающая функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристика, отражающая функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 1.2	Среднее значение	Доверительный интервал	
Наименование коэффициента			
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	0,80	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,62	0,74	0,79
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,80	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,70	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,74	0,77

Таблица 1.2 (продолжение)	Среднее значение	Доверительный интервал	
Наименование коэффициента			
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,79	0,81
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,74	0,77

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 16.

Таблица 16.

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

Сводные данные поправки на уторгование к ценам предложений на активном рынке. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 101

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

Сводные данные поправки на уторгование к ценам предложений на активном рынке. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Сводные данные поправки на уторгование к ценам 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%	8,9% - 12,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	8,9% - 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	8,8% - 13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	6,9% - 12,8%

Сводные данные поправки на уторгование к ценам предложений на активном рынке. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Сводные данные поправки на уторгование к ценам 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% - 12,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0% - 14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,2% - 14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7% - 14,7%

Сводные данные поправки на уторгование к ценам предложений на активном рынке. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

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

Сводные данные поправки на уторгование к ценам предложений на активном рынке. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

Сводные данные поправки на уторгование к ценам 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%	10,3% - 19,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3% - 20,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,8%	9,8% - 19,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,2%	9,1% - 19,4%

Сводные данные поправки на уторгование к ценам предложений на активном рынке. Часть II. Показатели по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

Скидки на цены предложений на активном рынке. Б. Земельные участки под объекты 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%	18,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,4%	18,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	9,2%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке. Б. Земельные участки под объекты производственного 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	11,7%	7,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	6,5%

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. 17.

Таблица 17.

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

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

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

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	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 II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

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

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

4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

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

Таблица 13.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ									
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	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)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	3-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	3-6 (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	9,7	9,9
Средние города									
Ижевск	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополя	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшые 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 исследований рынка жилья РФ минимальные сделки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Примечание: в скобках указано среднее значение.

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

5. Вид использования и (или) зонирование.

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

6. Местоположение объекта.

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

6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 19.

Таблица 19.

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

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

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

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы в развитой провинциальности	0,71	0,69 - 0,74
Районы в слабоосвоенных районах	0,60	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,48 - 0,50
Под общественно-торговую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,82
Районы в развитой провинциальности	0,72	0,70 - 0,74
Районы в слабоосвоенных районах	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы в развитой провинциальности	0,72	0,70 - 0,74
Районы в слабоосвоенных районах	0,61	0,58 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,48 - 0,51
Под объекты размещения		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,80	0,78 - 0,82
Районы в развитой провинциальности	0,71	0,69 - 0,74
Районы в слабоосвоенных районах	0,60	0,57 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,44 - 0,50

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 15

индустриально-торговая	значение				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,45	1,65	2,00
II	0,81	1,00	1,18	1,35	1,65
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,45
IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,25
V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Таблица 17

общественно-торговая	значение				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,38	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,65
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,45
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,25
V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

Таблица 18

индустриально-торговая	значение				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,38	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,35	1,65
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,45
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,25
V	0,49	0,60	0,69	0,79	1,00

Таблица 19

под объекты размещения	значение				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,45	1,65	2,00
II	0,80	1,00	1,13	1,35	1,65
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,45
IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
V	0,49	0,60	0,69	0,80	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. 20.

Таблица 20.

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

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

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

Таблица 12

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,80	0,80 - 0,80
Зоны деловой активности	0,60	0,79 - 0,82
Районы деловой активности	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирные жилые застройщики	0,77	0,75 - 0,79
Остатки города, провинции	0,75	0,73 - 0,77
Под общественно-торговую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,80	0,80 - 0,80
Зоны деловой активности	0,60	0,79 - 0,82
Районы деловой активности	0,77	0,75 - 0,79
Многоквартирные жилые застройщики	0,77	0,75 - 0,79
Остатки города, провинции	0,60	0,58 - 0,64
Под объекты размещения		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,80	0,80 - 0,80
Зоны деловой активности	0,72	0,70 - 0,74
Районы деловой активности	0,75	0,73 - 0,77
Многоквартирные жилые застройщики	0,75	0,72 - 0,77
Остатки города, провинции	0,60	0,54 - 0,66

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

индустриально-торговая	значение					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,18	1,38	1,60	1,80	2,00
II	0,81	1,00	1,18	1,35	1,52	1,70
III	0,60	0,90	1,00	1,20	1,35	1,50
IV	0,75	1,05	1,18	1,35	1,50	1,70
V	0,75	1,05	1,18	1,35	1,50	1,70
VI	0,75	1,05	1,18	1,35	1,50	1,70

Таблица 15

общественно-торговая	значение					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,30	1,50	1,70	2,00
II	0,80	1,00	1,14	1,30	1,50	1,70
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,35	1,50
IV	0,60	0,89	0,90	1,00	1,18	1,35
V	0,77	0,89	0,90	1,00	1,18	1,35
VI	0,60	0,75	0,82	0,90	1,00	1,18

Таблица 16

индустриально-торговая	значение					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,30	1,50	1,70	2,00
II	0,80	1,00	1,14	1,30	1,50	1,70
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,35	1,50
IV	0,60	0,89	0,90	1,00	1,18	1,35
V	0,77	0,89	0,90	1,00	1,18	1,35
VI	0,60	0,75	0,82	0,90	1,00	1,18

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

7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Средние значения коэффициентов капитализации-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	объект аналога					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,21	1,37	1,52	1,73	1,82
1500-3000		0,83	1,00	1,13	1,26	1,43	1,54
3000-6000		0,75	0,88	1,00	1,11	1,25	1,32
6000-10000		0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
10000-20000		0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,07
>20000		0,50	0,65	0,74	0,80	0,93	1,00

Таблица 32

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты размещения (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	объект аналога					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,25	1,27	1,27	1,52	1,58
1500-3000		0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
3000-6000		0,76	0,91	1,00	1,06	1,20	1,26
6000-10000		0,72	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
10000-20000		0,66	0,78	0,83	0,90	1,00	1,05
>20000		0,55	0,72	0,79	0,86	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	объект аналога					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,24	1,42	1,55	1,66	1,66
1500-3000		0,81	1,00	1,15	1,29	1,35	1,35
3000-6000		0,70	0,87	1,00	1,12	1,17	1,17
6000-10000		0,63	0,78	0,88	1,00	1,05	1,05
>10000		0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	1,00

Таблица 34

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

Средние значения коэффициентов капитализации-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Земельные участки. Санкт-Петербург		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	объект аналога					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,20	1,17	1,29	1,40	1,40
1500-3000		0,86	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24
3000-6000		0,77	0,90	1,00	1,10	1,12	1,12
6000-10000		0,71	0,83	0,93	1,00	1,05	1,05
>10000		0,68	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00

Таблица 38

Земельные участки в городах индустриального назначения		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	объект аналога					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,22	1,29	1,35	1,51	1,51
1500-3000		0,82	1,00	1,14	1,21	1,32	1,32
3000-6000		0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
6000-10000		0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
>10000		0,62	0,76	0,86	0,96	1,00	1,00

Таблица 39

Земельные участки в городах с индустриальным назначением, ч.2		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	объект аналога					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,22	1,29	1,35	1,51	1,51
1500-3000		0,82	1,00	1,14	1,21	1,32	1,32
3000-6000		0,72	0,85	1,00	1,11	1,16	1,16
6000-10000		0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	1,04
>10000		0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	1,00

Таблица 40

Средние значения коэффициентов капитализации-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	объект оценки	объект аналога					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,17	1,25	1,42	1,47	1,47
1500-3000		0,86	1,00	1,11	1,21	1,25	1,25
3000-6000		0,77	0,88	1,00	1,09	1,13	1,13
6000-10000		0,70	0,83	0,93	1,00	1,03	1,03
>10000		0,68	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

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

Земельные участки в Москве		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	объект аналога					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,17	1,25	1,40	1,45	1,45
1500-3000		0,85	1,00	1,11	1,20	1,24	1,24
3000-6000		0,77	0,88	1,00	1,09	1,12	1,12
6000-10000		0,71	0,83	0,93	1,00	1,03	1,03
>10000		0,68	0,81	0,88	0,97	1,00	1,00

Таблица 36

Земельные участки в Московской области		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	объект аналога					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,21	1,27	1,32	1,54	1,54
1500-3000		0,83	1,00	1,12	1,25	1,44	1,44
3000-6000		0,73	0,88	1,00	1,11	1,27	1,27
6000-10000		0,66	0,80	0,90	1,00	1,15	1,15
>10000		0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	1,00

Таблица 37

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

Средние значения коэффициентов капитализации-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	объект оценки	объект аналога					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,22	1,40	1,55	1,63	1,63
1500-3000		0,82	1,00	1,14	1,28	1,33	1,33
3000-6000		0,72	0,85	1,00	1,12	1,17	1,17
6000-10000		0,64	0,78	0,88	1,00	1,04	1,04
>10000		0,61	0,75	0,85	0,96	1,00	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах индустриального назначения		Площадь, кв.м					
Площадь, кв.м	объект оценки	объект аналога					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
<1500		1,00	1,22	1,30	1,47	1,47	1,47
1500-3000		0,82	1,00	1,14	1,25	1,25	1,25
3000-6000		0,72	0,88	1,00	1,14	1,14	1,14
>6000		0,68	0,83	0,94	1,04	1,04	1,04

страница 60

Справочник ценности недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
именование по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

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

Справочник ценности недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
именование по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диагностический интервал
Города с населенностью более 1 млн. чел (Яросль, Москва и г. Санкт-Петербург)		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,22	1,18 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,20 - 1,28
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,20	1,16 - 1,24
Города с населенностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующий район		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,19	1,17 - 1,23
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,17 - 1,23
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,22	1,18 - 1,27

Справочник ценности недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
именование по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Рассчетный интервал
г. Москва и Московская область		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,18	1,07 - 1,29
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,08 - 1,28
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,25	1,08 - 1,34
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,18	1,06 - 1,20
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,06 - 1,44
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями: теплоснабжением, коммунационными сетями)	1,28	1,08 - 1,34

Справочник ценности недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
именование по состоянию на октябрь 2020 г.

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

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

Таблица 52

Коммуникации	Базис							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Канал	Э, Г	Э, В, К, Т, Канал	В, К, Т, Э, Г, Канал	В, К, Т, Канал
Отсутствует	0%	-16%	-16%	-17%	-32%	-30%	-30%	-41%
	Э	16%	0%	-1%	0%	-17%	-17%	-38%
	Г	16%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-38%
	В, К, Т, Канал	20%	-1%	1%	0%	-15%	-16%	-38%
	Э, Г	42%	16%	16%	0%	-1%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Канал	43%	20%	20%	16%	1%	0%	-16%
	Г, В, К, Т, Канал	43%	20%	20%	16%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	73%	42%	43%	42%	30%	19%	0%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	73%	42%	43%	42%	30%	19%	0%
	Э, Г, В, К, Т, Канал	73%	42%	43%	42%	30%	19%	0%

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

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

Таблица 53

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-18%	-17%	-31%	-30%	-32%	-30%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-18%	-17%	-20%	-30%
Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-30%
В, К, Т, Комм	25%	2%	2%	0%	-17%	-17%	-18%	-31%
Э, Г	44%	23%	18%	21%	8%	2%	-2%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	42%	28%	18%	18%	14%	3%	-4%	-18%
Г, В, К, Т, Комм	48%	29%	20%	23%	2%	4%	0%	-19%
Э, Г, В, К, Т, Комм	71%	48%	40%	43%	30%	23%	18%	0%

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

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

Таблица 54

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-30%	-32%	-30%
Э	22%	0%	-2%	2%	-18%	-17%	-20%	-30%
Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
В, К, Т, Комм	28%	-2%	-3%	0%	-21%	-2%	-18%	-34%
Э, Г	37%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	46%	28%	18%	22%	3%	0%	2%	-18%
Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	22%	24%	2%	2%	8%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	62%	48%	48%	51%	28%	24%	22%	0%

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

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

Таблица 55

Коммуникация	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-30%	-30%	-30%
Э	18%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-18%	-30%
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
В, К, Т, Комм	21%	3%	2%	0%	-19%	-19%	-17%	-30%
Э, Г	43%	28%	19%	17%	0%	2%	3%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	27%	18%	12%	8%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	28%	20%	3%	1%	8%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	71%	48%	46%	50%	22%	28%	19%	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. 23 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 23.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под оцениваемый участок	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-17%	-27%	-23%	-22%	-34%
Э	18%	0%	1%	-6%	-14%	-8%	0%	-22%
Г	18%	1%	0%	0%	-15%	-17%	-8%	-23%
В, К, Т, Комм	13%	-4%	5%	0%	-19%	-15%	-14%	-37%
Э, Г	32%	18%	18%	24%	3%	0%	0%	-9%
Э, В, К, Т, Комм	30%	15%	12%	18%	5%	0%	1%	-54%
Г, В, К, Т, Комм	43%	9%	10%	10%	-8%	-1%	0%	-53%
Э, Г, В, К, Т, Комм	40%	28%	30%	37%	13%	16%	18%	0%

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

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

Таблица 60¹⁷

Под оцениваемый участок	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-18%	-25%	-20%	-22%	-32%
Э	18%	0%	1%	-4%	-13%	-10%	0%	-22%
Г	18%	1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-23%
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-10%	-38%
Э, Г	34%	18%	18%	24%	3%	-4%	4%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	26%	17%	12%	18%	-4%	0%	1%	-18%
Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	17%	12%	-4%	1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	48%	38%	38%	38%	10%	18%	18%	0%

Таблица 61

Под ММО	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует	0%	-18%	-18%	-18%	-27%	-20%	-22%	-34%
Э	17%	0%	0%	0%	-19%	-10%	-10%	-27%
Г	17%	0%	0%	0%	-19%	-10%	-10%	-27%
В, К, Т, Комм	11%	-8%	-8%	0%	-19%	-10%	-10%	-37%
Э, Г	32%	17%	17%	24%	3%	0%	0%	-18%
Э, В, К, Т, Комм	30%	17%	10%	17%	-8%	0%	0%	-18%
Г, В, К, Т, Комм	30%	17%	17%	17%	-8%	0%	0%	-18%
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	40%	50%	57%	11%	17%	17%	0%

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

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

Таблица 62¹⁸

Под ИЖС	Ассиметрия							
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Колебл	З, Г	В, К, Т, Колебл	З, Г, В, К, Т, Колебл	Г, В, К, Т, Колебл
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%
З	10%	0%	-1%	3%	-13%	-11%	-12%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-10%
В, К, Т, Колебл	10%	3%	4%	2%	-17%	-13%	-13%	-10%
З, Г	10%	1%	0%	21%	8%	9%	9%	-11%
З, В, К, Т, Колебл	30%	12%	11%	10%	4%	8%	1%	-15%
Г, В, К, Т, Колебл	11%	0%	0%	0%	-3%	7%	0%	-14%
З, Г, В, К, Т, Колебл	11%	11%	30%	30%	17%	13%	13%	0%

Для объектов редевелопинга	Ассиметрия							
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Колебл	З, Г	В, К, Т, Колебл	З, Г, В, К, Т, Колебл	Г, В, К, Т, Колебл
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%
З	11%	0%	-1%	3%	-13%	-11%	-12%	-10%
Г	11%	1%	0%	4%	-13%	-10%	-10%	-10%
В, К, Т, Колебл	10%	3%	4%	2%	-18%	-13%	-13%	-10%
З, Г	11%	1%	0%	21%	8%	9%	9%	-11%
З, В, К, Т, Колебл	30%	11%	11%	10%	4%	8%	1%	-15%
Г, В, К, Т, Колебл	11%	0%	0%	0%	-3%	7%	0%	-14%
З, Г, В, К, Т, Колебл	11%	11%	30%	30%	17%	13%	13%	0%

¹⁸ В таблице использованы следующие обозначения: З – застройщики; Г – госзаказчики; В – владельцы; К – арендаторы; Т – таксопарки; Колебл – колеблющиеся лица

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

Таблица 64¹⁹

Под объекты государственного назначения	Ассиметрия							
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Колебл	З, Г	В, К, Т, Колебл	З, Г, В, К, Т, Колебл	Г, В, К, Т, Колебл
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%
З	14%	0%	-1%	3%	-17%	-12%	-12%	-10%
Г	15%	1%	0%	4%	-18%	-12%	-12%	-10%
В, К, Т, Колебл	11%	3%	4%	2%	-19%	-13%	-13%	-10%
З, Г	14%	1%	0%	21%	8%	9%	9%	-11%
З, В, К, Т, Колебл	32%	11%	10%	10%	4%	8%	1%	-15%
Г, В, К, Т, Колебл	14%	0%	0%	0%	-3%	7%	0%	-14%
З, Г, В, К, Т, Колебл	14%	14%	32%	32%	17%	13%	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.

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. 24.

Таблица 24.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объектами торгово-застройку	1,28	1,25	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торгово-застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, опыт и т.д.)			
Земельные участки под ИЖС	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, опыт и т.д.)			
Земельные участки под объектами редевелопинга	1,24	1,21	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объектами редевелопинга с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, опыт и т.д.)			
Земельные участки под объектами промышленного назначения	1,14	1,11	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под объектами промышленного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (наблюдательность, опыт и т.д.)			

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

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

Справочник оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов.
принято решением от октября 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 изрезанным рельефом (склоном местности, склоне тд)

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,05	1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с населенностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,30
4	города с населением менее 1 млн. чел. (все)	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. 25).

Таблица 25.

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 используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов *:			
	1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности;	0,74	0,91	0,83
	3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;			
	4. Земельные участки подтапливаемые, 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			
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,35	1,23

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение



на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2022 года

Каталог: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (обновлено 01.01.2022)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие нестандартную или вытянутую форму, или участки с повышенным уровнем местности, или с другими недостатками при остальных факторных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категории: земля населенных пунктов, земля, отведенная для размещения объектов складского назначения, земля, предназначенная для размещения объектов складского назначения, а также земельные участки, предназначенные для размещения объектов складского назначения (строительств и/или сооружений), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрозненному использованию			1,00
2	Участки пригодные на перечисленные ниже факторы: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка определена, по меньшей мере достаточная для строительства и эксплуатации (обслуживания) объектов для этой территориальной зоны объектов капитального строительства; 2. Земельные участки с вертикальным или изрезанной формой, обусловленной перепадами рельефа местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 25 %; 4. Земельные участки подтоплены водами, расположенные в балке, овраге или в затопляемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, ниже глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими факторами, влияющими на стоимость, не влияющими на строительство и использование	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городскую территорию, природный ландшафт	1,04	1,25	1,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, озеро и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,25	1,23

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

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

Источник. 1. <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2695-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

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

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
таблица 104			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,96	0,85	0,97
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,61	0,83
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91	0,93

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,60	0,91
2	Санкт-Петербург	0,69	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,64	0,80
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,60	0,75

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	0,96
2	Санкт-Петербург	0,92	0,98
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,97
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,92	0,98

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

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

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

Таблица 113

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁸⁸

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,19	1,31
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

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

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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. Подготовлено на сентябрь 2020 г.

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

Таблица 117

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов*

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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



Поддержка рынка недвижимости | Инвестиции | Оценка недвижимости | Статистика рынка | Для юрлиц | Сервисы для экспресс-оценки | Оценка рынка | Помощь на сайте

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: корректировки рыночной стоимости земельных участков (уточненная 17.01.2022 г.)

Исследование рынка 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 завершен и реализованного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или долгосрочного пользования земельными участками благоустройства.

Корректировка определяется соотношением, представленным в таблице коэффициентов

Метод расчета StatRiel.ru на основе актуальной рыночной информации за последние кварталы

№	Земельные участки наделенные правами, принадлежностью или смежные с ними (незастроенные, без учета коммунальной)	Площадь участка*	Вариант оценки*	Среднее значение
1	по обремененным дорожками и площадками, но обремененным, но не обремененным			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченность парковкой автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества) - обремененная и непосредственной близости от участка	1,00	1,24	1,13
4	Обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченность подъездом железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутривозвратной автодорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков промышленного и складского назначения	1,00	1,21	1,13
6	Отсутствие по показателям внешнего обзора (в зависимости от материала и качества отделки, благоустройства территории)	1,10	1,25	1,17
7	Отсутствие по параметрам дорожной инфраструктуры внешнего обзора (в зависимости от материала и качества отделки, благоустройства территории)	1,05	1,07	1,06
8	Обременение (отсутствие) оградительной территорией (забор, линия, форма) - в зависимости от качества	1,00	1,04	1,02

При достижении ориентировочных и обоснованных дифференциальных ставок (доли) размер корректировки может быть сопоставлен по проценту в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, функциональной значимости благоустройства.

Сравнение: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.

Территориальным и районным коэффициентам корректировки на наличие благоустройства. Показатели по состоянию на сентябрь 2020 г.

Сравнение: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.

Территориальным и районным коэффициентам корректировки на наличие благоустройства. Показатели 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. человек	-	-

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. человек	0,84	0,78 - 0,90

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 рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неограниченной территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 - 0,85

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

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2682-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

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

Правомочность

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

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

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

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

Таблица 30.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве 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. 31.

Таблица 31.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.1.1 Общие положения

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

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

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

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

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

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

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

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

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

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

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

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договорах долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков, а именно:

- Договор аренды недвижимого имущества № 1 от 11.05.2016 г. действует 11 лет начиная с 11.05.2016 г., т.е. до 11.05.2027 г.;
- Договор аренды недвижимого имущества № 2 от 11.05.2016 г. действует 11 лет начиная с

11.05.2016 г., т.е. до 11.05.2027 г.;

- Договор аренды недвижимого имущества б/н от 19.07.2016 г. действует 11 лет начиная с 19.07.2016 г., т.е. до 19.07.2027 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит:

- для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5496, 50:21:0060403:5497 и 50:21:0060403:5499 – 63,4 мес. ((11.05.2027 - 28.01.2022)/365*12=63,4) или 5,28 года;
- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:6193 – 65,7 мес. ((19.07.2027 - 28.01.2022)/365*12=65,7) или 5,48 года.

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

Способность оцениваемых земельных участков приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующими Договорами аренды.

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

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

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

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

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

где:

1,2 – ставка НДС;

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

K – кадастровая стоимость Объекта;

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

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

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

где:

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

K – кадастровая стоимость Объекта;

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

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

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

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

где:

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

K – кадастровая стоимость Объекта;

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

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

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

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

Анализ способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

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

продажи земельных участков после окончания действия Договоров аренды.

В Договорах аренды оцениваемых земельных участков указана цена выкупа для каждого земельного участка, значение которой представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Значение цены выкупа для каждого земельного участка

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Цена выкупа, руб.
50:21:0060403:5496	12 215 +/- 39	71 064 302
50:21:0060403:5497	6 390 +/- 28	37 178 720
50:21:0060403:5499	3 989 +/- 22	21 230 853
50:21:0060403:6193	5 978 +/- 27	34 787 413

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

Определение ставки дисконтирования.

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

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

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

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

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

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

где:

R_f – безрисковая ставка;

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

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

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

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

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

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

Определение безрисковой ставки.

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

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие

инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

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

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2021 – 2022 г.г., а именно в период с 27.01.2021 г. по 27.01.2022 г. (за последний год относительно даты оценки);

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности за период, %
0,25	3	6,31
0,5	6	6,42
0,75	9	6,52
1	12	6,61
2	24	6,89
3	36	7,07
5	60	7,28
7	84	7,41
10	120	7,52
15	180	7,63
20	240	7,69
30	360	7,76

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

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена

модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков.

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

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

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,065 * T + 6,955 ,$$

где:

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

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя, с учетом округлений, составит:

- для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5496, 50:21:0060403:5497, 50:21:0060403:5499 (оставшийся срок аренды 5,28 лет):

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,065 * 5,28 + 6,955 = 7,3$$

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:6193 (оставшийся срок аренды 5,48 лет):

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,065 * 5,48 + 6,955 = 7,31$$

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

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

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

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

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

Расчет премии за риск представлен в табл. 34.

Таблица 34.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в	динамичный	1									

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
соответствии с законом											
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	1	2	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	6	4	5	0	0	0	0	0
Сумма							26				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							1,86				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							1,860				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

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

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв} = \frac{R * n}{12},$$

где:

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

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков с категорией «земли населенных пунктов» составляет в среднем 5 мес. для населенных пунктов группы Б (города Московской области, не вошедшие в А-группу):

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (01.01.2022 +)

Типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов:

Исходные данные: СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший период *

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ¹		
					А-группа	Б-группа	В-группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	8	4	8	8
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	8	8	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения , а также участки земли населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	18	10	8	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций, включая земли для дачного строительства и для садоводства)	1	30	13	11	14	17

Примечание:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в стадии экспозиции при выставлении на продажу, исходя из статистики в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продаж в онлайн-матрице региональных СМИ.

2. Предоставлены документированы и обоснованы заинтересованные стороны сделки могут быть согласованы принят в расчет:

- нижняя граница – возросшие рыночные объемы, расположенные на территории застроенных территорий с высоким показателем уровня транспортного трафика, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница – объекты небольшой площади и худшего качества (по местоположению, наличности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

Примечание:

1. Значения ИМС – для индивидуального жилищного строительства, земель ЛПХ – для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП – для дачного строительства, земли СНТ – для садоводства.

2. При достаточном документировании и обосновании заинтересованных сторон, размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижней границы значений – малые земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружающей среды;

- верхней границы – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположением на полностью застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким показателем уровня транспортного трафика, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости объектов на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа** – город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **Б-группа** – областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- **В-группа** – остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022a/korrektirovki-stoimosti-zemli/2693-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda>

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

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022a/korrektirovki-stoimosti-zemli/2693-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda>

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 5 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

- для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5496, 50:21:0060403:5497, 50:21:0060403:5499:

$$r_{ликв.} = \frac{7,3\% * 5}{12} = 3,04\%$$

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:6193:

$$r_{ликв.} = \frac{7,31\% * 5}{12} = 3,05\%$$

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

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

где:

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

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, составит:

- для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5496, 50:21:0060403:5497, 50:21:0060403:5499:

$$П_{ликв.} = \left(\frac{3,04 / 100}{1 - 3,04 / 100} \right) * 100 = 3,14\%$$

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:6193:

$$П_{ликв.} = \left(\frac{3,05 / 100}{1 - 3,05 / 100} \right) * 100 = 3,15\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5496, 50:21:0060403:5497, 50:21:0060403:5499, %	Значение показателя для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:6193, %
Безрисковая ставка	7,3	7,31
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,86	1,86
Премия за низкую ликвидность	3,14	3,15
Премия за инвестиционный менеджмент	1	1
Годовая ставка дисконтирования	13,30	13,32
Ежемесячная ставка дисконтирования	1,046	1,047

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

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

представлена зависимостью вида $\frac{1-(1+r)^{-T}}{r}$ [8].

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

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

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

где:

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

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3y} - цена выкупа земельного участка, руб.

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

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

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

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

- для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5496, 50:21:0060403:5497, 50:21:0060403:5499:

$$D = \frac{1}{(1 + 1,046 / 100)^{63,4}} = 0,517$$

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:6193:

$$D = \frac{1}{(1 + 1,047 / 100)^{65,7}} = 0,5044$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

Кадастровый номер	Цена выкупа, руб.	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Текущая (дисконтированная) стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:21:0060403:5496	71 064 302	0	63,4	1,046	0	0,517	36 740 244	36 740 244	36 700 000
50:21:0060403:5497	37 178 720	0	63,4	1,046	0	0,517	19 221 398	19 221 398	19 200 000
50:21:0060403:5499	21 230 853	0	63,4	1,046	0	0,517	10 976 351	10 976 351	11 000 000
50:21:0060403:6193	34 787 413	0	65,7	1,047	0	0,5044	17 546 771	17 546 771	17 500 000
Итого									84 400 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

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

6.3. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости 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:

84 400 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5496	12 215 +/- 39	36 700 000
2	50:21:0060403:5497	6 390 +/- 28	19 200 000
3	50:21:0060403:5499	3 989 +/- 22	11 000 000
4	50:21:0060403:6193	5 978 +/- 27	17 500 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости 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:

84 400 000

(Восемьдесят четыре миллиона четыреста тысяч)
рублей,

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:5496	12 215 +/- 39	36 700 000
2	50:21:0060403:5497	6 390 +/- 28	19 200 000
3	50:21:0060403:5499	3 989 +/- 22	11 000 000
4	50:21:0060403:6193	5 978 +/- 27	17 500 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



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

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

2. Справочная литература

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

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ФГИС ЕГРН

федеральный орган регистрации

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
номер объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020	№ 99/2020/341257976			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5496	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:	02.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК "Калхоз-племхоз им. М. Горького", в районе дер. Орлово
Площадь:	12215 +/- 39 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	34756683,15
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:5453, 50:21:0060403:4053
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
номер объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020	№ 99/2020/341257976			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5496	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)
Сведения о кадастровом инженере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой 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, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территорий, в отношении которой утвержден проект изъятия территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел I

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

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
03.08.2020 № 09/2020/341257976			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5496	
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 находящихся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального 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 или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные".		
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные/неактуальные». Права (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Подучетная выписка:	Мандрикова Мария Александровна.		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
подпись, наименование должности		подпись, фамилия	

М.П.

Риска 2

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

Земельный участок			
(лист № 2 из 4 листов)			
Лист №	Риска 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
03.06.2020	№ 90/2020/34115796		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5496	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Ассет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/006/2015-1217/1 от 18.09.2015	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Мухомовское, СНТК "Копеевское им. М.Г. Горького", в районе д.п. Орлове, код № 50.21.0060403:5496, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоэтажное строительство, в том числе многоквартирные жилые дома (таунхаусы), площадь 12,215 кв. м	
дата государственной регистрации:		18.09.2015	
номер государственной регистрации:		50-50/021-50/021/006/2015-1217/2	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.02.2011 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Ассет Менеджмент", ИНН: 7716784155	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Ассет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271	
3.1.2. вид:		Аренда вещь объект	
дата государственной регистрации:		14.06.2016	
номер государственной регистрации:		50-50/021-50/021/005/2016-9858/5	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.08.2016 на 11 лет	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Пехра-Покровское", ИНН: 5001060969	

	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 11.05.2016 №1, дата регистрации 09.06.2016, №50-50/021-50/021/005/2016-9858/1
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания в сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

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

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020 № 99/2020/341257976				
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5496	

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

Государственный регистратор		ФГИС ЕПРН
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				
(или объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020 № 99/2020/341257976				
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5496	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

			данные отсутствуют	данные отсутствуют			
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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			
лист объекта недвижимости			
Лист №:	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:
03.08.2020 № 49/2020/341257976			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5496	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок:				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020 № 99/2020/341257976				
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5496	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446461.48	2212453.52	данные отсутствуют	0.1
2	446456.15	2212461.01	данные отсутствуют	0.1
3	446455.08	2212462.52	данные отсутствуют	0.1
4	446463.23	2212506.91	данные отсутствуют	0.1
5	446561.85	2212545.63	данные отсутствуют	0.1
6	446567.12	2212547.81	данные отсутствуют	0.1
7	446524.29	2212537.99	данные отсутствуют	0.1
8	446508.59	2212532.86	данные отсутствуют	0.1
9	446489.91	2212527.25	данные отсутствуют	0.1
10	446463.7	2212519.29	данные отсутствуют	0.1
11	446459.88	2212507.7	данные отсутствуют	0.1
12	446413.93	2212501.23	данные отсутствуют	0.1
13	446399.64	2212494.02	данные отсутствуют	0.1
14	446366.9	2212477.48	данные отсутствуют	0.1
15	446328.69	2212458.18	данные отсутствуют	0.1

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

Раздел 3.2

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

Земельный участок:				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020 № 99/2020/341257976				
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5496	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	446397.39	2212447.43	данные отсутствуют	0.1
17	446287.73	2212436.13	данные отсутствуют	0.1
18	446233.24	2212416.24	данные отсутствуют	0.1
19	446211.64	2212392.21	данные отсутствуют	0.1
20	446212.13	2212384.83	данные отсутствуют	0.1
21	446215.32	2212382.8	данные отсутствуют	0.1
22	446217.27	2212382.77	данные отсутствуют	0.1
23	446247.37	2212391.77	данные отсутствуют	0.1
24	446397.22	2212402.23	данные отсутствуют	0.1

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

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации права		
Раздел I		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 03.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.08.2020 г., сообщается, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Земельный участок		
лист объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
03.08.2020 № 99/2020/341170481		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5497
Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:	02.09.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Мотыковский, СНТК "Котлов-поселение им. М. Горького", в районе дер. Орляно	
Площадь:	6390 +/- 28 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	19754365,5	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4053, 50:21:0060403:4057	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации права		
Раздел I		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
Земельный участок		
лист объекта недвижимости		
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
03.08.2020 № 99/2020/341170481		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5497
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	
Сведения о кадастровом номере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "Бизнес-драйв" (14391), Московская область, г. Балашиха, мкр. I Маг, д. 25)	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, второй зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия
М.П.		

Раздел 1

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

Земельный участок				
на объект недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020	№ 98/2020/341150481			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5497	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством неплательным органам государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора и установлении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Статус записи 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) 50:21:0060403:3128, 50:21:0060403:4038, 50:21:0060403:4054. Сведения в видах: разрешенное использование имеют статус «актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видом разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Манюкова Мария Александровна

Государственный регистратор	ФГИС: ЕГРН
-----------------------------	------------

подпись	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок		(рек. объект недвижимости)
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 2 : _____
03.08.2020 № 99/2020/341170481		Всего разделов _____
Кадастровый номер:		50:21:0060403-5497
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/006/2015-1218/1 от 18.09.2015
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1. вид		Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Милославское, СХПК "Косцы-поселковед им.М.Горького", в районе д.р.Орлово, кад.№ 50:21:0060403-5497, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 6 350 кв. м
дата государственной регистрации:		18.09.2015
номер государственной регистрации:		50-50/021-50/021/006/2015-1218/2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 06.02.2011 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эстейт Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Реестром закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271
3.1.2. вид		Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:		14.06.2016
номер государственной регистрации:		50-50/021-50/021/005/2016-9858/3
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 09.06.2016 на 11 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Песча-Покровское", ИНН: 5001064969
		основание государственной регистрации:
		Договор аренды недвижимого имущества от 11.05.2016 №1, дата регистрации 09.06.2016, №50-50/021-50/021/005/2016-9858/1
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации безличного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок и отчуждении 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 невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов	Всего листов выписки
03.08.2020 № 99/2020/341170481				
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5497	

План (срезка, схема) земельного участка

			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3.1

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов	Всего листов выписки
03.08.2020 № 99/2020/341170481				
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5497	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

			данные отсутствуют	данные отсутствуют			
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
подпись	подпись	подпись, фамилия

М.П.

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

Раздел 3.1

Земельный участок				
(один объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020	№ 99/2020/341170481			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5497	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п Номер точки Дирекционный угол Горизонтальное проложение, м Описание закрепления на местности Кадастровые номера смежных участков Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков

	начальная конечная						
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

28	28	29	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Рис. 3.2

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

Земельный участок			
наименование			
Лист №	Рис. 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:
03.08.2020	№ 98/2020/341170481		
Кадастровый номер:	50:21:0060403:5497		

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446528.29	2212537.99	данные отсутствуют	0.1
2	446567.12	2212547.81	данные отсутствуют	0.1
3	446568.28	2212562.34	данные отсутствуют	0.1
4	446542.38	2212556.75	данные отсутствуют	0.1
5	446524.5	2212552.5	данные отсутствуют	0.1
6	446504.48	2212547.28	данные отсутствуют	0.1
7	446484.45	2212541.57	данные отсутствуют	0.1
8	446463.43	2212535.03	данные отсутствуют	0.1
9	446439.16	2212526.77	данные отсутствуют	0.1
10	446412.7	2212516.88	данные отсутствуют	0.1
11	446385.9	2212503.88	данные отсутствуют	0.1
12	446357.51	2212489.54	данные отсутствуют	0.1
13	446327	2212474.14	данные отсутствуют	0.1
14	446294.85	2212457.4	данные отсутствуют	0.1
15	446214.61	2212411.11	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
(наименование)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
03.08.2020 № 99/2020/341170481				
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5497	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	446191.3	2212436.11	данные отсутствуют	0.1
17	446186.25	2212431.47	данные отсутствуют	0.1
18	446180.4	2212425.99	данные отсутствуют	0.1
19	446211.64	2212392.21	данные отсутствуют	0.1
20	446233.24	2212416.24	данные отсутствуют	0.1
21	446287.73	2212436.13	данные отсутствуют	0.1
22	446307.39	2212447.43	данные отсутствуют	0.1
23	446328.09	2212458.38	данные отсутствуют	0.1
24	446366.9	2212477.48	данные отсутствуют	0.1
25	446399.64	2212494.02	данные отсутствуют	0.1
26	446415.93	2212501.23	данные отсутствуют	0.1
27	446430.89	2212507.7	данные отсутствуют	0.1
28	446463.7	2212519.29	данные отсутствуют	0.1
29	446488.91	2212527.25	данные отсутствуют	0.1
30	446508.59	2212532.86	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

федеральное агентство регистрации недвижимости

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.08.2020 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
03.08.2020 № 99/2020/341179372			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5499	

Номер кадастрового квартала:	50:21:0060403
Дата присвоения кадастрового номера:	02.09.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Малоковское, СХПК "Колхоз-племзавод им. М. Горького", в районе дер. Орозово
Площадь:	3989 +/- 25 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	12924120,66
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	50:21:0060403:4053, 50:21:0060403:4057
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
03.08.2020 № 99/2020/341179372			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5499	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)
Сведения о кадастровом номере:	Васильев Елена Сергеевна №77-10-20, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой 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, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок				
таблица выписки				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020	№ 99/2020/341179372			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5499		
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального 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 или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:21:0060403:3728, 50:21:0060403:4058, 50:21:0060403:4054. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неактуализированные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:		Мандарица Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГБУ «ЕГРН»		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

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

Земельный участок				
опись объектов недвижимости				
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов	Всего листов выписки
03.08.2020 № 99/2020/341179372				
Кадастровый номер:			50:21:0060403:5499	
1.	Правообладатели (правообладатели):		1.1.	Закрывают пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/006/2015-1220/1 от 18.09.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СНПК "Колхоз-племзавод им.М.Горького", в районе д.д.Ортово, кад.№: 50:21:0060403:5499, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Малотракторное строительство, в том числе многоквартирные жилые дома (таунхаусы), площадь 3 989 кв. м		
	дата государственной регистрации:	18.09.2015		
	номер государственной регистрации:	50-50/021-50/021/006/2015-1220/2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.02.2015 по 30.11.2025		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым пассивным инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 08.12.2011, в реестре за № 2271		
	3.1.2. вид:	Аренда, весь объект		
	дата государственной регистрации:	14.06.2016		
	номер государственной регистрации:	50-50/021-50/021/005/2016-9839/2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 09.06.2016 на 11 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Петра-Покровское", ИНН: 5001064969		

	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 11.05.2016 №2
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Приоритетизация и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
03.08.2020 № 99/2020/341179372			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:5499	
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							
(или объект недвижимости)							
Лист №	Раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1 :		Всего разделов:	Всего листов выписки:	
03.08.2020 № 99/2020/341179372							
Кадастровый номер:						50:21:0060403:5499	
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор						ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности						подпись	
						инициалы, фамилия	
М.П.							

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
из объекта недвижимости				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
03.08.2020 № 99/2020/341179372				
Кадастровый номер:			50:11:0060403:5499	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446294.85	2212457.4	данные отсутствуют	0.1
2	446263.95	2212497.48	данные отсутствуют	0.1
3	446261.65	2212495.74	данные отсутствуют	0.1
4	446250.67	2212470.51	данные отсутствуют	0.1
5	446227.03	2212467.54	данные отсутствуют	0.1
6	446207.87	2212450.6	данные отсутствуют	0.1
7	446191.5	2212436.11	данные отсутствуют	0.1
8	446214.61	2212411.11	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН			
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
На основании запроса от 03.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.08.2020 г., сообщаем, что составлен выписки Единого государственного реестра недвижимости:			
Земельный участок			
лист 1 из 1			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
03.08.2020	№ 99/2020/341176352		
Кадастровый номер:		50:21:0060403:6193	
Номер кадастрового квартала:		50:21:0060403	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.04.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СПХК «Колхоз-племзавод им.Г.Григорьева», в районе д. Орехово	
Площадь:		5978 +/- 27 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		18639045.32	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:21:0060403:505, 50:21:0060403:506, 50:21:0060403:507, 50:21:0060403:508, 50:21:0060403:509	
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

ФГИС ЕГРН			
Федеральное государственное учреждение "Федеральный центр регистрации недвижимости"			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости			
Земельный участок			
лист 1 из 1			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
03.08.2020	№ 99/2020/341176352		
Кадастровый номер:		50:21:0060403:6193	
Категория земель:		Земля населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы)	
Сведения о кадастровом номере:		Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант"	
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, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

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

Земельный участок				
Информация о выписке				
Лист №:	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020 № 99/2020/34/176352				
Кадастровый номер:		50:21:0060403:6193		
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления пахотных земель в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального 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 или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:21:0060403:3728, 50:21:0060403:4058, 50:21:0060403:4056. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные; неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.		
Получатель выписки:		Манджонян Мария Александровна		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия
		М.П.		

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

Земельный участок				
один объект недвижимости				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020 № 99/2020/341176352				
Кадастровый номер:			50:21:0060403:6193	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50/021-50/021/005/2016-8597/1 от 26.05.2016	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	26.05.2016		
	номер государственной регистрации:	50-50/021-50/021/005/2016-8597/2		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент" Д.У. Закрытым Паевым Инвестиционным Фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением ООО "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354		
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271; Изменения №3 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам от 08.12.2013 №2271-5; Изменения №4 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 20.06.2013, в реестре за № 2271-4; Изменения №5 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный" под		

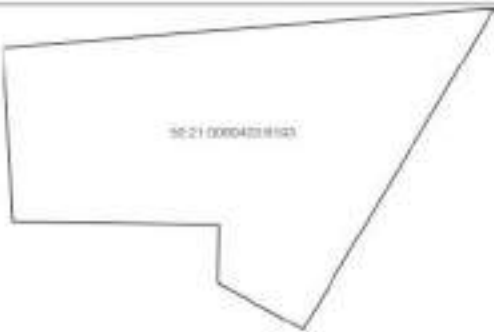
		управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 06.03.2013, в реестре за № 2271-3; Изменения №1 в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 03.04.2012, 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 "Эверест Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 09.08.2012, в реестре за № 2271-2
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	05.08.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/021-50/021/006/2016-3383/2
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 05.08.2016
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Пехра-Покровские", ИНН 5001064969
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества №6/а от 19.07.2016
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заволашки в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о поворотах в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об отъеме объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Привилегияция и сведения о наличии доступности, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

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

Рис. 3

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

Земельный участок:				
код объекта недвижимости				
Лист №	Рис. 3	Всего листов рис. 3	Всего рис. 3	Всего листов выписки
03.08.2020	№ 99/2020/341176352			
Кадастровый номер:	50-21-0064003-6193			

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

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

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

Земельный участок				
код объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.08.2020	№ 99/2020/341176352			
Кадастровый номер:			50:21:0060403:6193	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
							начальная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	1			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
информация об объекте недвижимости				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела	Всего разделов	Всего листов выписки
03.08.2020	№ 99/2020/341176352			
Кадастровый номер:			50:21:0080403:6193	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность, определенная координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	446583.75	2212755.75	Закрепление отсутствует	0,1
2	446585.54	2212778.06	Закрепление отсутствует	0,1
3	446587.31	2212800.24	Закрепление отсутствует	0,1
4	446589.7	2212830.16	Закрепление отсутствует	0,1
5	446593.81	2212881.45	Закрепление отсутствует	0,1
6	446553.66	2212857.49	Закрепление отсутствует	0,1
7	446513.56	2212833.57	Закрепление отсутствует	0,1
8	446511.85	2212832.6	Закрепление отсутствует	0,1
9	446523.74	2212810.8	Закрепление отсутствует	0,1
10	446538.74	2212811.02	Закрепление отсутствует	0,1
11	446538.85	2212803.02	Закрепление отсутствует	0,1
12	446539.17	2212780.68	Закрепление отсутствует	0,1
13	446539.49	2212758.25	Закрепление отсутствует	0,1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества № 1

ПОЛУЧЕНО

20 ИЮН 2016

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

«11» мая 2016 г.

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

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

имеющиеся далее в совокупности – «Объекты».

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

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

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

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

1.5. Объекты предоставляются Арендатору для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов жилой малоэтажной застройки, включая необходимые объекты инженерной и иной инфраструктуры, с правом осуществлении раздела и/или перераспределения Объектов.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда

недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из Объектов рассчитывается по следующей формуле:

$$(1,18 \cdot N \cdot K \cdot \kappa / 12) / 100$$
, в том числе НДС 18%, где

N – налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

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

K – кадастровая стоимость Объекта.

2.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи и до момента возврата Объектов Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;

- письменно согласовывать с Арендодателем осуществление раздела и/или перераспределения Объектов;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- если иное не предусмотрено настоящим Договором без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Уплата неустойки, штрафа, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляются за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящим Стороны договорились, что в целях обеспечения приобретения инвесторами, участниками долевого строительства, покупателями права собственности на земельные участки, занятые объектами малоэтажной жилой застройки, указанными в п. 1.5. настоящего Договора, а также доли в праве собственности на земельные участки, занятые объектами инженерной и иной инфраструктуры, элементами озеленения и благоустройства, Арендатор обязан выкупить нижеуказанные Объекты в собственность до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении объектов малоэтажной жилой застройки, указанных в п. 1.5. настоящего Договора.

Цена выкупа Объектов составляет:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5487, - 159 385 581 (Сто пятьдесят девять миллионов триста восемьдесят пять тысяч пятьсот восемьдесят один) рубль 00 копеек;

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5496, - 71 064 302 (Семьдесят один миллион шестьдесят четыре тысячи триста два) рубля 00 копеек;

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5497, - 37 178 720 (Тридцать семь миллионов сто семьдесят восемь тысяч семьсот двадцать) рублей 00 копеек;

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5500, - 135 239 777 (Сто тридцать пять миллионов двести тридцать девять тысяч семьсот семьдесят семь) рублей.

При этом цена каждого из Объектов по договору о выкупе будет не ниже стоимости соответствующего Объекта, указанной в отчете оценщика ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», используемом для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и действующем на момент заключения договора о выкупе Объектов.

Цена выкупа Объектов должна быть оплачена Арендатором Арендодателю в срок не позднее чем через три месяца с даты заключения договора о выкупе.

Арендные платежи, уплачиваемые Арендатором по настоящему Договору в цену выкупа Объектов не включаются.

Арендатор имеет право выкупить Объекты в свою собственность досрочно.

7.2. Настоящим Стороны договорились, что в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" право аренды Объектов по настоящему Договору будет передано в залог участникам долевого строительства, заключившим договоры долевого участия в строительстве объектов малоэтажной жилой застройки, указанных в п. 1.5. настоящего Договора, для обеспечения исполнения обязательств Арендатора, который будет выступать в качестве Застройщика по договорам долевого участия в строительстве, а именно:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

Подписанием настоящего Договора Арендодатель дает согласие на передачу права аренды Объектов по настоящему Договору в залог участникам долевого строительства, заключившим договоры долевого участия в строительстве объектов малоэтажной жилой застройки, указанных в п. 1.5. настоящего Договора. Отдельного согласия Арендодателя не требуется.

7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.4. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

7.5. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

в лице Калкмановой Лилии Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Дильшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»

Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810214000000412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича

**Акт приема-передачи земельных участков
к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» марта 2016 г.**

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

«11» марта 2016 г.

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

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

именуемые вместе «Стороны», подписали настоящий Акт к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» марта 2016 г. о нижеследующем.

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал за плату во временное пользование, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 12 215 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5496, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» сентября 2015 года сделана запись регистрации №

6

50-50/021-50/021/006/2015-1217/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» сентября 2015 года серия 50-ББ № 744940;

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

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

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

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал Объекты в том состоянии, как они были на день подписания настоящего акта, свободными от прав третьих лиц, не проданными, не находящимися под арестом, в залоге, не являющимися предметом спора, не обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами, ограничениями (обременениями) или иными правами третьих лиц (за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1. настоящего Акта – доверительное управление).

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

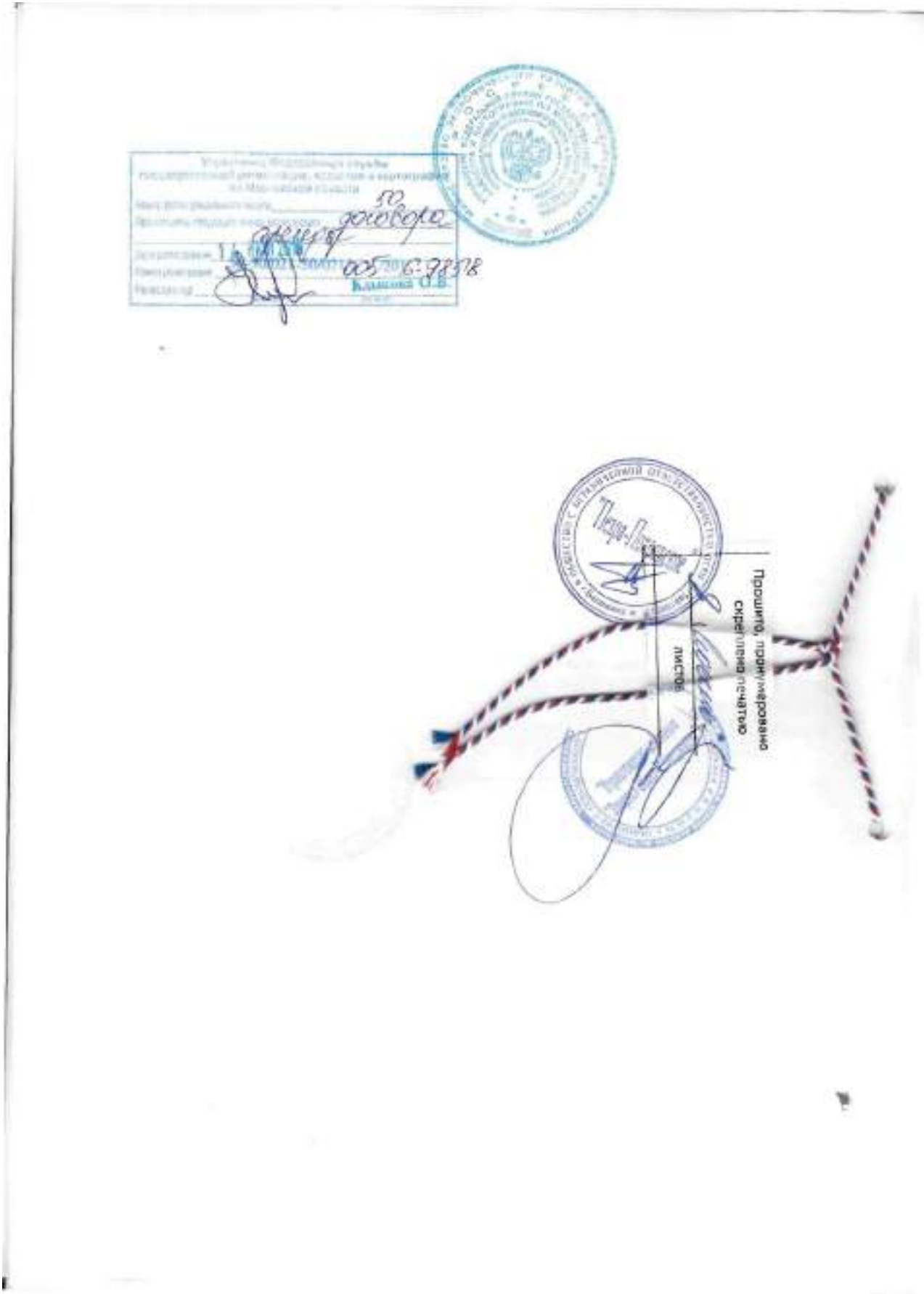
6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

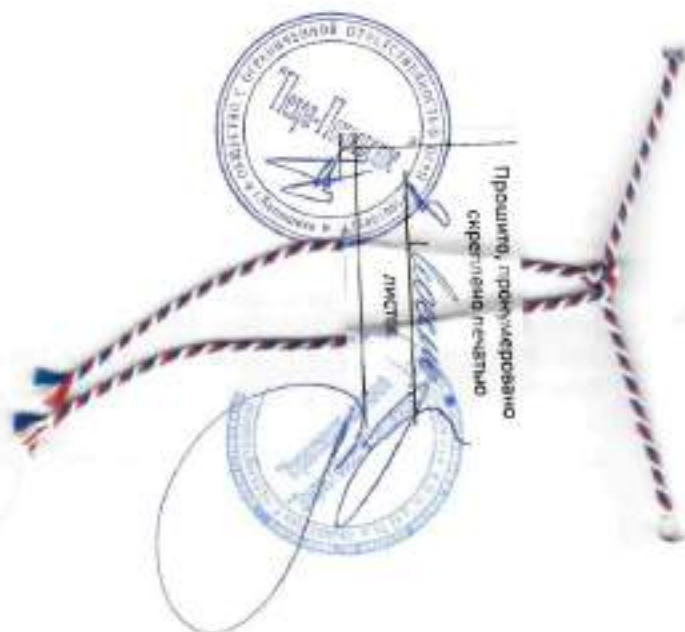
Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ПИБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823
в лице Калкмановой Лияры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данышиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Покровское»
Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича







**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г.**

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

«19» мая 2016 г.

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

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

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить Договор пунктом 7.6. следующего содержания:

«7.6. Настоящим Стороны договорились, что с момента подписания настоящего Договора и до момента его государственной регистрации настоящий Договор действует как краткосрочный договор аренды и считается заключенным на срок 360 (Триста шестьдесят) календарных дней. В случае если государственная регистрация настоящего Договора не будет проведена в течение 360 календарных дней с даты заключения настоящего Договора, настоящий Договор автоматически возобновляется на тот же срок и на тех же условиях. Такое возобновление договора является добровольной принятой на себя обязанностью Сторон.»

2. В связи с допущенными при подготовке являющегося неотъемлемой частью Договора Акта приема-передачи земельных участков (далее – «Акт») техническими ошибками, Стороны договорились считать указанный Акт датированным «11» мая 2016 года и являющимся приложением к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г. в связи с чем везде по тексту указанного акта читать «11» мая 2016 года вместо «11» марта 2016 года.

3. Настоящим Стороны договорились, что Дополнительное соглашение, является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией Договора и условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникших с момента подписания Договора.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823 в лице Калкмяновой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»

Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича

ПОДПИСАНО:

Генеральный директор ООО

Генеральный директор

Генеральный директор

Генеральный директор

ПОЛУЧЕНО 22 МАЯ 2019

Дополнительное соглашение №2
к Договору аренды недвижимого имущества №1 от 11.05.2016 г.

Московская область, г. Балашиха

12 мая 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808, с одной стороны, и

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

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды недвижимого имущества №1 от 11.05.2016г. (далее – «Дополнительное соглашение» и «Договор»), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14.06.2016г., номер регистрации 50-50/021-50/021/005/2016-9858, о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 2.1. в следующей редакции:

«2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из Объектов рассчитывается по следующей формуле:

$(1,2 * H * K * \kappa) / 12 / 100$, в том числе НДС 20%, где

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

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

K – кадастровая стоимость Объекта.»

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения сторон, с 1 января 2019г.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, КПП 770401001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279165, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 3010181020000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

Арендатор: ООО «Пехра-Покровское», ИНН 5001064969, КПП 500101001, ОГРН 1075001005177, юридический адрес: 143911, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4, р/с: 40702810714000007412, ОИДН 143911001, БАНКА ВТБ (ПАО) БИК 044525745 к/с: 30101810345250000745, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича.

Подшивалов Сергей Иванович *Малинин Роман Павлович*



Информационный центр
ООО «Эверест Эссет Менеджмент»
Federal Asset Management LLC

Дополнительное соглашение № 3

ПОЛУЧЕНО 30 ЯНВ 2020

к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г.

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

«23» января 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Прояева Артема Валерьевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143911, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 4, ИНН 5001064969, КПП 500101001, расч.счет: 40702810714000007412, банк: ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525745, корр. счет: 30101810345250000745), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г. (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5487 и земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5500 Стороны договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 12 215 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5496, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., номер и дата государственной регистрации права № 50-50/021-50/021/006/2015-1217/1 от 18.09.2015;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 6 390 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5497, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., номер и дата государственной регистрации права № 50-50/021-50/021/006/2015-1217/1 от 18.09.2015;

Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., номер и дата государственной регистрации права № 50:50/021-50/021/006/2015-1218/1 от 18.09.2015;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 22 746 +/- 53 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8567, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 28.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8567-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 173 +/- 5 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8566, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 28.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8566-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 27 221 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8565, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 29.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8565-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 175 +/- 5 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8564, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 29.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8564-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

именуемые далее в совокупности – «Объекты».

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

2. Стороны настоящим подтверждают, что первоначально переданные в аренду по Договору земельные участки с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5487 и 50:21:0060403:5500 были переданы Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в день подписания Договора в связи

с чем образованные в результате их раздела вышеуказанные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:8567, 50:21:0060403:8566, 50:21:0060403:8565, 50:21:0060403:8564 считаются также переданными Арендатору с момента их образования, то есть с 17.12.2019г. Отдельного акта приема-передачи Стороны не составляют.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области. При этом Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 17.12.2019г.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

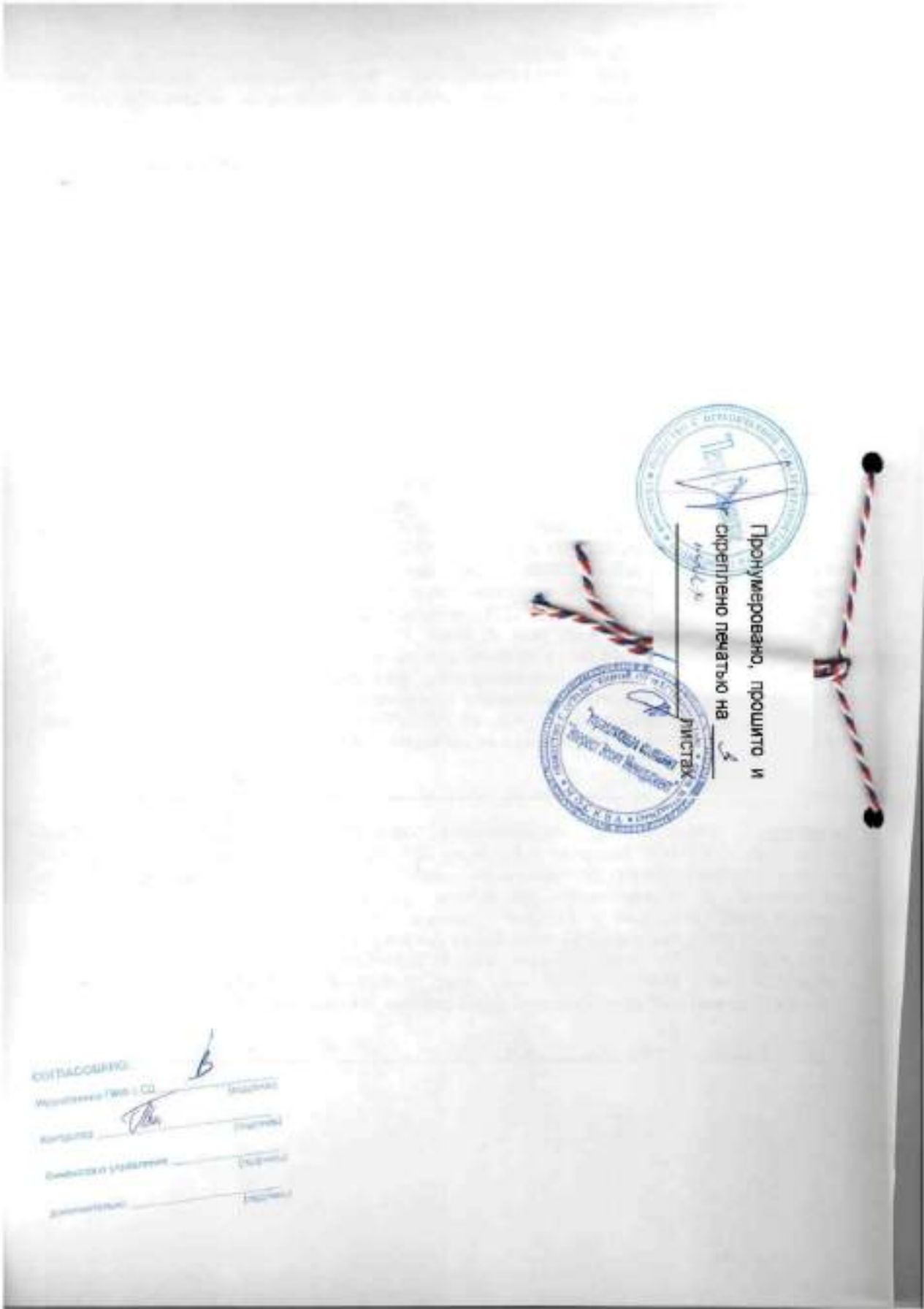
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, КПП 770401001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Прояева Артема Валерьевича, действующей на основании Устава

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143911, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 4, ИНН 5001064969, КПП 500101001, рас.счет: 40702810714000007412, банк: ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525745, корр. счет: 30101810345250000745), в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава

Подшивалов Сергей Иванович



**Дополнительное соглашение
к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г.**

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

«24» ~~сентября~~ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Марусья Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143911, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 4, ИНН 5001064969, КПП 500101001, расч.счет: 40702810714000007412, банк: ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525745, корр. счет: 30101810345250000745), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г. (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5487 и земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:5500 Стороны договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

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

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 12 215 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5496, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., номер и дата государственной регистрации права № 50-50/021-50/021/006/2015-1217/1 от 18.09.2015;

- земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 6 390 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5497, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной

недвижимостью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., номер и дата государственной регистрации права № 50:50/021-50/021/006/2015-1218/1 от 18.09.2015;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 22 746 +/- 53 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8567, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 28.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8567-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 173 +/- 5 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8566, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 28.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8566-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 27 221 +/- 58 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8565, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 29.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8565-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 175 +/- 5 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:8564, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 29.08.2019г., номер и дата государственной регистрации права № 50:21:0060403:8564-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

наименованные далее в совокупности – «Объекты».

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

2. Стороны настоящим подтверждают, что первоначально переданные в аренду по Договору земельные участки с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:5487 и 50:21:0060403:5500 были переданы Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в день подписания Договора в связи с их образованием в результате их раздела вышеуказанные земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:8567, 50:21:0060403:8566, 50:21:0060403:8565, 50:21:0060403:8564 являются также переданными Арендатору с момента их образования, то есть с 17.12.2019г. Датой акта приема-передачи Стороны не составляют.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. При этом Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с 17.12.2019г.

4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й дом 6 строение 1 комната 36, ИНН 7718784153, КПП 772501001, ОГРН 1097746714317, р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), БИК 044525823, и/сч 30101810200000000823, в лице Генерального директора Маруся Роман Дмитриевича, действующего на основании Устава

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 10-50/00100177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143911, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, пом. 4, ИНН 5001064969, КПП 500101001, расч.счет: 40702810714000007412, банк: ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО), БИК: 044525745, корр. счет: 30101810345250000745), в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава



ПОЛУЧЕНО

ДОГОВОР

аренды недвижимого имущества № 2

20 ИЮН 2016

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

«11» мая 2016 г.

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 3 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5499, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50:50/021-50/021/006/2015-1220/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» сентября 2015 года серия 50-ББ № 744937; именуемый далее – «Объект».

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

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

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами

третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию дошкольного учреждения (детский сад).

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом рассчитывается по следующей формуле:

$$(1,18 * N * K * \kappa / 12) / 100$$
, в том числе НДС 18%, где

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

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

K – кадастровая стоимость Объекта.

2.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;

- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;

- письменно согласовывать с Арендодателем осуществление раздела и/или перераспределения Объектов;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- если иное не предусмотрено настоящим Договором без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Уплата неустойки, штрафа, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляются за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящим Стороны договорились, что Арендатор обязан выкупить Объект в собственность до момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Цена выкупа Объекта будет равна 21 230 853 (Двадцать одному миллиону двести тридцати тысяч восемьсот пятидесяти трем) рублям 00 копеек, при этом Цена Объекта по договору о выкупе будет не ниже стоимости Объекта, указанной в отчете оценщика ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», используемом для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и действующем на момент заключения договора о выкупе Объекта.

Цена выкупа Объекта должна быть оплачена Арендатором Арендодателю в срок не позднее чем через три месяца с даты заключения договора о выкупе Объекта.

Арендные платежи, уплачиваемые Арендатором по настоящему Договору в цену выкупа Объекта не включаются.

Арендатор имеет право выкупить Объект в свою собственность досрочно.

7.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.3. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

7.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам)

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823 в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Нехра-Покровское»

Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 5075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича

**Акт приема-передачи земельного участка
к Договору аренды недвижимого имущества № 2 от «11» мая 2016 г.**

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

«11» мая 2016 г.

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

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

именуемые вместе «Стороны», подписали настоящий Акт к Договору аренды недвижимого имущества № 2 от «11» мая 2016 г. о нижеследующем.

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал за плату во временное пользование, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 3 989 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:5499, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», в районе дер. Орлово; принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 09.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» сентября 2015 года сделана запись регистрации № 50:50/021-50/021/006/2015-1220/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «18» сентября 2015 года серия 50-ББ № 744937; именуемый далее – «Объект»;

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

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененными зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами, ограничениями (обременениями) или иными правами третьих лиц (за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1. настоящего Акта – доверительное управление).

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

в лице Калкамановой Лилары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдовой Ольгой Ивановой, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385.



Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское»

Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, в лице Генерального директора Подпывалова Сергея Ивановича





Exemplarpreisunterpart
 600 + 10 = 610,- € (Druck Management
 Beispiel Axel Management LLC)

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества № 2 от «11» мая 2016 г.

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

«19» мая 2016 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 2 от «11» мая 2016 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить Договор пунктом 7.5. следующего содержания:
«7.5. Настоящим Стороны договорились, что с момента подписания настоящего Договора и до момента его государственной регистрации настоящий Договор действует как краткосрочный договор аренды и считается заключенным на срок 360 (Триста шестьдесят) календарных дней. В случае если государственная регистрация настоящего Договора не будет проведена в течение 360 календарных дней с даты заключения настоящего Договора, настоящий Договор автоматически возобновляется на тот же срок и на тех же условиях. Такое возобновление договора является добровольной принятой на себя обязанностью Сторон.».
2. Настоящим Стороны договорились, что Дополнительное соглашение, является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией Договора и условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникших с момента подписания Договора.
3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.
4. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823 в лице Калкамановой Лилии Альфарионовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давышиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пехра-Покровское» Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 301018101000000000716, БИК 044525716, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича

ПОДПИСАТЕЛЬ

ПОДПИСАТЕЛЬ

ПОДПИСАТЕЛЬ

ПОДПИСАТЕЛЬ

ПОДПИСАТЕЛЬ

ПОЛУЧЕНО 22 МАЯ 2019

Дополнительное соглашение №2
к Договору аренды недвижимого имущества №2 от 11.05.2016 г.

Московская область, г. Балашиха

«12» мая 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсст Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Маленина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808, с одной стороны, и

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

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №2 к Договору аренды недвижимого имущества №2 от 11.05.2016г. (далее – «Дополнительное соглашение» и «Договор»), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14.06.2016г., номер регистрации 50-50/021-50/021/005/2016-9839/2, о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 2.1. в следующей редакции:

«2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование любым из Объектов рассчитывается по следующей формуле:

$(1,2 * H * K * \kappa / 12) / 100$, в том числе НДС 20%, где

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

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

K – кадастровая стоимость Объекта».

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения сторон, с 01 января 2019 года.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эсст Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, КПП 770401001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Маленина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2018-4-1808

Арендатор: ООО «Пехра-Покровское», ИНН 5001064969, ОГРН 1075001005177, юридический адрес: 143911, Московская обл., г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4, р/с: 40702810714000007412 ФИЛИАЛ № 7705 БАНКА ВТБ (ПАО) БИК 044525745 к/с: 30101810345250000745, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича.

Подшивалов Сергей Иванович
Маленин Роман Павлович



ПОЛУЧЕНО

11 АВГ 2016

ДОГОВОР
аренды недвижимого имуществаМосковская область, Ленинский муниципальный район,
СХПК «Колхоз-племзавод им. М.Горького», д. Орлово

«19» июля 2016 г.

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

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 5978 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:6193, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-Племзавод им. Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» об объединении от 06.05.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» мая 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2016-8597/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «24» июня 2016 года серия 50-БВ № 261440;

именуемый далее – «Объект».

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

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

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами

третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию объектов малоэтажной жилой застройки.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом рассчитывается по следующей формуле:

$$(1,18 \cdot N \cdot K \cdot \kappa / 12) / 100, \text{ в том числе НДС } 18\%, \text{ где}$$

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

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

K – кадастровая стоимость Объекта.

2.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;

- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;

- письменно согласовывать с Арендодателем осуществление раздела и/или перераспределения Объектов;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- если иное не предусмотрено настоящим Договором без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Уплата неустойки, штрафа, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляются за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящим Стороны договорились, что Арендатор обязан выкупить Объект в собственность до момента получения разрешения на ввод построенного на Объекте недвижимого имущества в эксплуатацию. Цена выкупа Объекта будет равна 34 787 413 (Тридцать четыре миллиона семьсот восемьдесят семь тысяч четыреста тринадцать) рублей 00 копеек, при этом Цена Объекта по договору о выкупе будет не ниже стоимости Объекта, указанной в отчете оценщика ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», используемом для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» и действующем на момент заключения договора о выкупе Объекта.

Цена выкупа Объекта должна быть оплачена Арендатором Арендодателю в срок не позднее чем через три месяца с даты заключения договора о выкупе Объекта.

Арендные платежи, уплачиваемые Арендатором по настоящему Договору в цену выкупа Объекта не включаются.

Арендатор имеет право выкупить Объект в свою собственность досрочно.

7.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.3. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области. При этом Стороны договорились, что с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта и до момента государственной регистрации настоящего Договора Объект считается переданным в аренду Арендодателю на неопределенный срок на условиях настоящего Договора.

7.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными

фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823 в лице Калкмановой Лины Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данышиной Ольгой Ивановой, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Дезра-Покровское»

Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 30101810100000000246, БИК 044525716, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича



Сергей Иванович Подшивалов

Акт приема-передачи земельного участка
к Договору аренды недвижимого имущества от «19» июля 2016 г.

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

«19» июля 2016 г.

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

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

именуемые вместе «Стороны», подписали настоящий Акт к Договору аренды недвижимого имущества от «19» июля 2016 г. о нижеследующем.

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал за плату во временное пользование, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 5978 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0060403:6193, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-Племзавод им. Горького», в районе дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на основании Решения ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» об объединении от 06.05.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» мая 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/021-50/021/005/2016-8597/1, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «24» июня 2016 года серия 50-БВ № 361440;

именуемый далее – «Объект».

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

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами, ограничениями (обременениями) или иными правами третьих лиц (за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1. настоящего Акта – доверительное управление).

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один — для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эсэст Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

в лице Калкмановой Лилары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Давыдовой Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Голубовой Физисера Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Федра-Покровское»

Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009646894, выданным ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, ИНН 5001064969, КПП 500101001, р/с 40702810714000007412 в ВТБ 24 (ПАО), г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича





получено 22 МАЯ 2019
Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды недвижимого имущества от 19.07.2016 г.

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

«12» июля 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) ДУ, ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2018-4-1808, с одной стороны, и

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

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды недвижимого имущества от 19.07.2016г. (далее – «Дополнительное соглашение» и «Договор»), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 05.08.2016г., номер регистрации 50-50/021-50/021/006/2016-3387/1, о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 2.1. в следующей редакции:

«2.1. Учитывая обязательства Арендатора, предусмотренные п. 7.1. настоящего Договора, Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом рассчитывается по следующей формуле:

$(1,2 \cdot H \cdot K \cdot \kappa / 12) / 100$, в том числе НДС 20%, где

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

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

K – кадастровая стоимость Объекта.»

2. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации и распространяет свое действие на отношения сторон, с 01 января 2019 года.

3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» ДУ, ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», местонахождение: 119270, город Москва, Лужницкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19; ИНН 7707620354, КПП 770401001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 20.11.2018 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2018-4-1808.

Арендатор: ООО «Пехра-Покровское», ИНН 5008064969, БИП 500101001, ОГРН 1075001005177, юридический адрес: 143911, Московская обл., г.Балашов, мкр. 1 Мая, д. 21, помещение 4, р/с: 40702810714000007412 ФИЛИАЛ № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) БИК 044525745 к/с: 30101810345250000745, в лице Генерального директора Подшивалова Сергея Ивановича.

Подшивалов Сергей Иванович
Малинин Роман Павлович





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Интегральный 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>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

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

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

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

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 7



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включено Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций подпунктом 4 июля 2007 года № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 № 3199-16
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
 ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002
(Данные документа, дата выдачи документа)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" издан о профессиональной
 переподготовке 772403000782 от 11.02.2016
(Сертификаты профессионального обучения, дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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
Законное представительство

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 или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Правком ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 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 40701810238360104065 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 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщика является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (бездействием) 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 информации 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 которому оплата 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 недействительным. 5.4. Страховая сумма распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выдана 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 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 охранных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение охранных работ); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. 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 получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.Н.Баниной.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

О.А. Мирзоян
МП
На основании Доверенности № 02-15-1/21 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 оценщика» утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energygarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается применением от Страховщика настоящего Договора страхования и 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:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 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, является имущественное интерес, 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 установленный в законную силу решением арбитражного суда или арбитража страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие 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 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 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 прекратившимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым 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 вступления страховой премии в размере и сроки, указанные в 5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и устанавливаемых лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодприобретателям, т.е. расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, включая с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость потерю оказанных оценок услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанных услуг (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, преимущественную силу имеют 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 ознакомлен. 8.5. Договор оформлен О.Н.Башковой.
8. Заключительные положения	
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



На основании Доверенности № 02-13/10-20-с от 26.12.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
169 (Сто шестьдесят девять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.