

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № РЭМ/22-206

от 05 мая 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:	05 мая 2022 г.
Дата составления отчета:	05 мая 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.....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке.....	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	11
1.7. Основные факты и выводы.....	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	13
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	17
2.1. Общие положения.....	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	20
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	28
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	29
3.1. Общие положения.....	29
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	29
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	29
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	53
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	54
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	54
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	73
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	74
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	74
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	76
5.1. Общие положения.....	76
5.2. Общие понятия оценки.....	76
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков.....	76
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	83
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	85
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	85
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	93
6.3. Согласование результатов оценки.....	93
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	94
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	96

**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.**

«05» мая 2022 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 206 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, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 27 396 +/- 58 кв. м, местоположение: 142714, Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:21:0060403:9126;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 22 919 +/- 53 кв. м, местоположение: 142714, Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:21:0060403:9128.

Оценка проведена по состоянию на 05 мая 2022 г.:

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

152 500 000

(Сто пятьдесят два миллиона пятьсот тысяч)

рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:9126	27 396 +/- 58	82 500 000
2	50:21:0060403:9128	22 919 +/- 53	70 000 000

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

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

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

Состав оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Состав оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 27 396 +/- 58 кв. м, местоположение: 142714, Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:21:0060403:9126	не определена
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 22 919 +/- 53 кв. м, местоположение: 142714, Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:21:0060403:9128	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

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

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от

29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на: **05 мая 2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **05 мая 2022 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
 5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
 6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.
- Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета

налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- расчет стоимости объектов оценки проводится при условии отсутствия на них объектов капитального строительства, если таковые имеются, т.е. оцениваемые земельные участки рассматриваются как свободные (незастроенные);
- 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. Заключен 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	Полис обязательного страхования ответственности юридического

Сведения об оценщике

ответственности юридического лица	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 АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) 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 (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 206 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	05 мая 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-206

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, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 27 396 +/- 58 кв. м, местоположение: 142714, Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация, кадастровый номер:

50:21:0060403:9126;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 22 919 +/- 53 кв. м, местоположение: 142714, Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:21:0060403:9128.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:21:0060403:9126	27 396 +/- 58	не применяется	82 500 000	не применяется	82 500 000
50:21:0060403:9128	22 919 +/- 53	не применяется	70 000 000	не применяется	70 000 000
Итого:					152 500 000

* - 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. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

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

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма документа
	50:21:0060403:8567		
11	Решение Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 08.09.2021 г. об образовании 1 (одного) самостоятельного земельного участка путем объединения 2 (двух) земельных участков с кадастровыми номерами: 50:21:0060403:8564 и 50:21:0060403:8565	Представлены в Приложении настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

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

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 2), 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.

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как

правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).

- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы,

генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются 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, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 27 396 +/- 58 кв. м, местоположение: 142714, Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:21:0060403:9126;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадь 22 919 +/- 53 кв. м, местоположение: 142714, Московская область, р-н Ленинский, с/п. Молоковское, д. Орлово, Российская Федерация, кадастровый номер: 50:21:0060403:9128.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

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

В сводном виде этапы раздела и объединения земельных участков, в результате которых были образованы оцениваемые земельные участки, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

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

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

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

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

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

Таблица 4.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки

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

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

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

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

Также объекты оценки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 5.

Таблица 5.

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

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. 2.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6

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

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

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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

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

Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. 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 «варталы». Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного предприятия. На этих территориях, кроме основных производства, обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

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

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

Таблица 7.

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

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

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

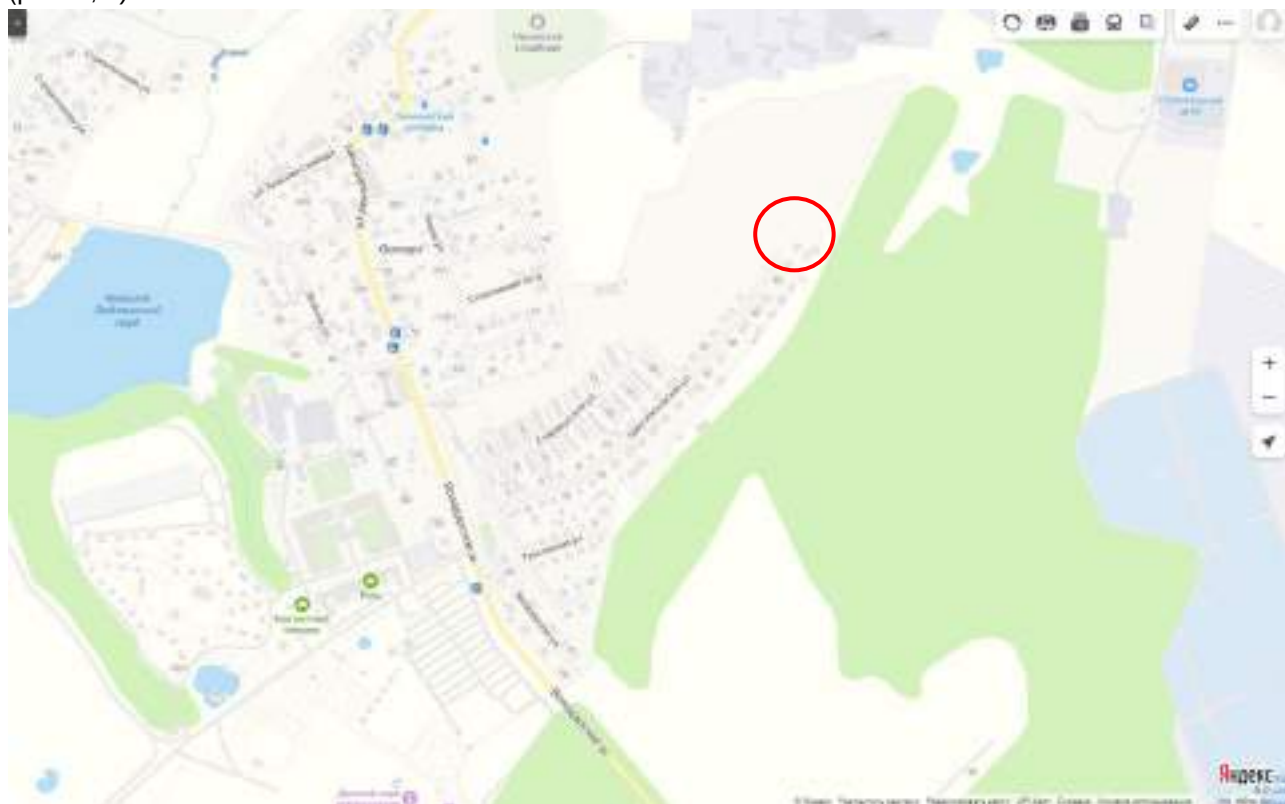


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

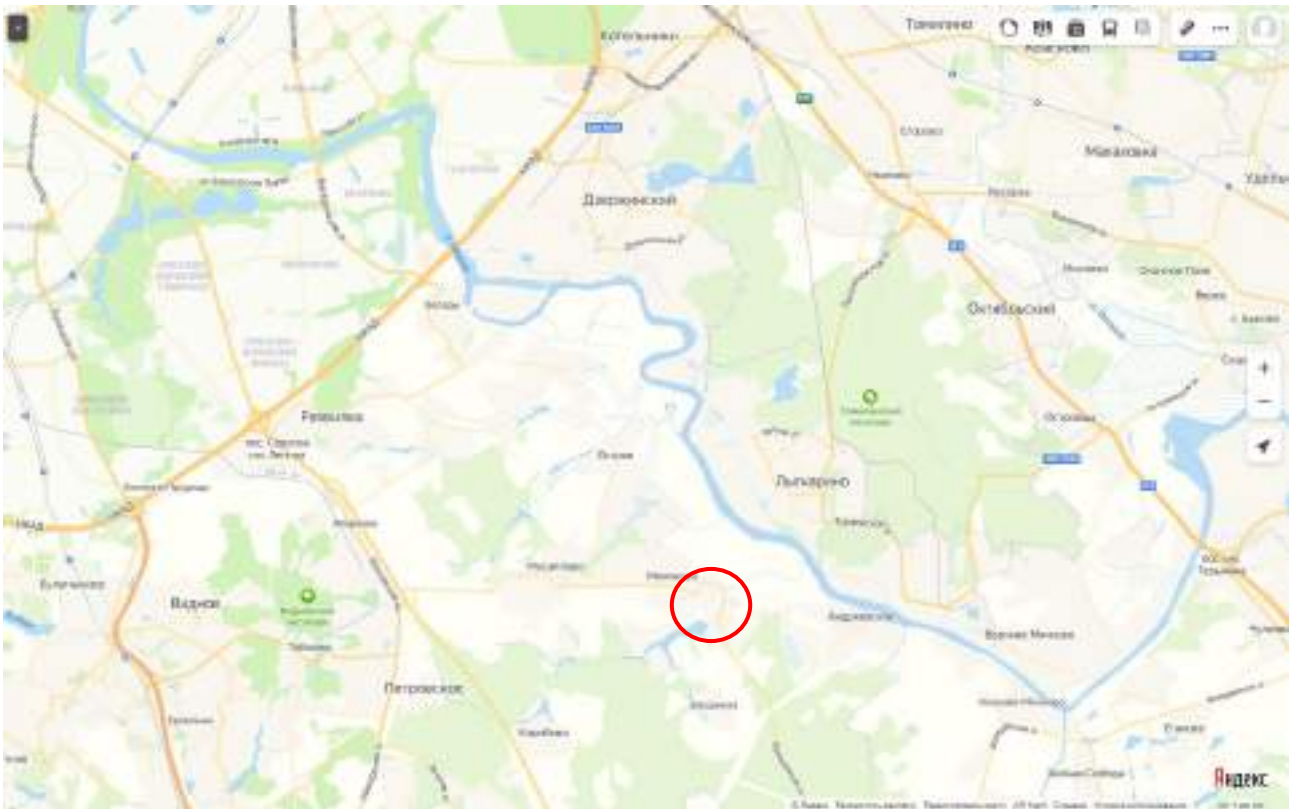


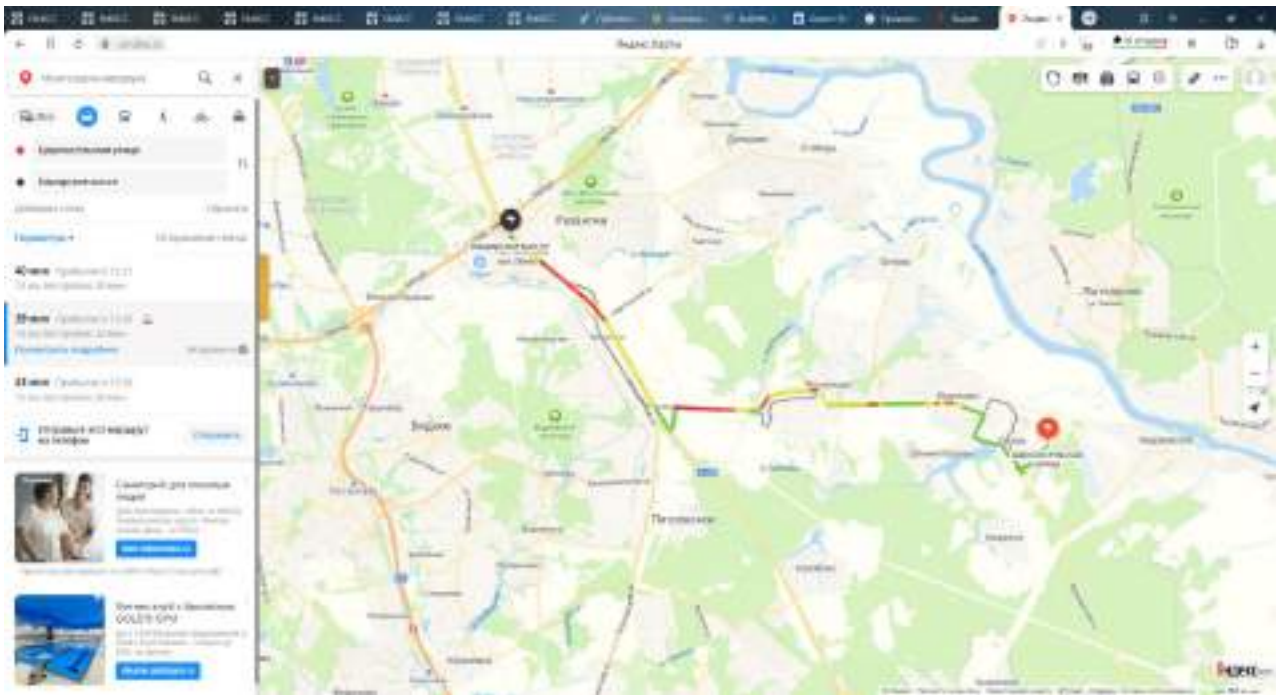
Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

Таблица 8.

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

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

Таблица 9.

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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

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

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



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.

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

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

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от сдачи объектов 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 определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2021 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 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.	2021 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	104,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
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	115,1 (январь – сентябрь)
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	108,4
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	97,9	105,3
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	101,3	105,0
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	101,3	99,1
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	107,6 (к январю – сентябрю 2020 г.)
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	100,7	106,0
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	100,2	112,7
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	98,0	103,1
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	102,8 (к январю – ноябрю 2020 г.)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	54 888 (январь – ноябрь)
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	5,8	4,8
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	96,8	107,3
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	85,2	117,6
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	436,6 (январь – ноябрь)

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.	2021 г.
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	273,3 (январь – ноябрь)
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	69,00

Источник: 1. <http://www.qks.ru> (https://qks.ru/bqgd/regl/b21_01/Main.htm).

2. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

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%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам декабря 2021 г. – января 2022 г.

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало **сельское хозяйство** (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г.

сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост **корпоративного кредитования** (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и **потребительского кредитования** (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). **Ипотечное кредитование** в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **росли и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. **профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей**, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	Июль 21	Июль 21 / Июль 19	дек. 21	дек. 21 / дек. 19	нояб. 21	окт. 21	сентяб. 21	авг. 21	июль 21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП	4,8	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	18,8	-6,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-8,9	6,4	6,7	3,3	1,3	1,8	12,9	4,9	-4,0	-0,3	6,0	1,3	4,3
Строительство	6,8	6,7	6,4	9,8	8,4	12,8	9,7	1,7	3,7	18,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,8	5,4	2,1	3,1	4,3	6,5	23,9	-1,8	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	6,2	14,8	2,1	11,8	1,8	18,5	15,1	18,9	52,4	-3,2	-14,8	8,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-6,9	16,4	12,8	20,9	192,4	-6,0	-23,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	6,3	6,1	2,3	2,8	1,8	3,7	5,7	6,0	18,1	0,5	-6,7	8,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,3	6,1	10,8	7,6	7,8	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	18,8	2,4	18,0	3,4	18,7	18,8	8,0	7,8	-7,0	-8,5	3,4
Обработка и производство	5,6	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	8,1	5,3	3,6	18,8	6,7	1,3	3,6

Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ¹	5,0 ¹	-	-	-	-	3,4	0,8	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	6,6 ²	15,6 ²	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	5,3	-	-	-	-	6,1	7,8	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,6	0,4	-	-	-	-	8,9	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,6	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	IV кв.21 / I кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	сентяб.21	авг.21	июл.21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,3	-0,6	-1,9	-0,3
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,3	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-26,9	-30,3	-29,7	-18,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	99,7	-	99,6	-	99,6	99,6	99,5	99,3	98,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе (SA)	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,6	4,8
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,8	5,5	-	-

Источник: Росстат, данные Министерства России
 Судана: Министерство России
 1) квартал 2021 г.
 2) 11 месяцев 2021 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	IV кв.21 / I кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	сентяб.21	авг.21	июл.21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,8	7,6	7,6	6,9	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,3	2,4	10,9	3,4	10,7	10,8	9,9	7,8	-1,9	-6,6
добыча угля	7,6	0,8	8,8	3,1	6,1	6,6	11,4	8,8	6,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-6,6	8,4	-2,3	6,1	-2,5	6,6	6,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,8	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	30,4	42,0	44,4	54,7	40,5	21,0	12,5	12,3	-4,2	4,4
Обработавшаяся продукция	5,0	-6,4	5,2	9,7	-4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
машинная промышленность	3,4	6,9	6,2	6,6	7,3	7,8	7,0	3,8	4,9	3,9	0,8	2,8
в т.ч.												
пластмассовые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
металлы	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
пластмассы и изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,6	7,2	2,4
легкая промышленность	6,6	7,4	2,2	6,7	6,6	7,9	2,9	3,1	1,1	10,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,8	17,8	2,2	17,0	4,4	23,9	-0,1	2,2	2,8	10,8	11,7	8,7
одежда	3,0	3,3	-8,6	-1,5	-8,2	-2,6	2,6	1,3	-3,2	16,0	1,8	6,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревособрабатывающий комплекс	0,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	0,9	6,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	5,9	8,6	6,6	2,8	5,9	16,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,6	10,5	17,4	12,1	18,4	10,3	8,9	6,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,0	17,2	11,7	18,2	23,2	21,8	11,8	16,6	6,3	-0,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	-3,6	-1,6	6,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	6,5	-0,6	-6,0

в % к соответствующему периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	I кв.21	I кв.21 / I кв.19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	нояб.21	нояб.21	нояб.21	2020
внешний комплекс:	7,1	14,8	8,4	10,4	3,7	26,7	9,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,9
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	8,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,6	8,6	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	0,4	-6,1	38,4	29,9
различные и системные изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	-4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	7,9	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,5	-0,3
металлургический комплекс:	2,0	0,9	3,3	2,7	-3,5	3,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,9
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,6	0,8	5,0	0,5	-0,2	1,7	3,1	-2,6	-3,7
основные металлургические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	9,2	-4,9	9,1	-0,9	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс:	9,7	12,3	4,7	10,9	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-15,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	8,3	6,4	6,6	9,3	19,8	20,7	8,8	-1,4	0,9	14,5	6,7	-0,9
машины и оборудование, не являющиеся другими	13,8	24,7	10,8	32,3	25,4	59,2	3,0	19,6	10,0	18,3	2,7	9,8
автоматизированные, машины и аппаратура	13,8	0,0	-7,6	9,2	2,8	17,6	-7,8	-17,2	0,3	72,3	18,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,8	15,1	-8,2	22,8	-7,6	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства:	2,2	12,4	-4,8	12,2	-6,7	20,8	-0,5	-1,9	-1,9	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,6	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	49,7	21,3	6,7
прочие основные изделия	4,2	6,4	-9,9	9,1	9,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	3,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,9	8,3	-3,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,5	19,3	8,9	21,3	9,6	34,8	10,1	7,9	13,7	29,5	12,6	2,2

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.

	дек.21	нояб.21	окт.21	нояб.21	сен.21	авг.21	июл.21	июн.21	июн.21	2020	2019
Цена на нефть «Юрале» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,9	72,8	67,2	69,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,8	71,5	73,5	72,9	73,9	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	6,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам финансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,0	9,2
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,0	5,9	5,8	9,1	4,9	4,2	4,6	0,5
Кредитование экономики (в % ГП с исключением валютной переоценки)											
Кредиты экономике	10,2	10,2	10,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,4	26,6	27,7	28,0	27,7	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	19,3	16,9	17,8	18,9	16,2	13,7	7,5	12,9	20,9
Выдача жилищных рублевых кредитов (в % ГП)	14,4	3,7	-4,3	3,6	-3,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,9	-2,3

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskoe_obzory/
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>)

О динамике промышленного производства. Февраль 2022 года.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли.

В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в

условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

Показатели промышленного производства

в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 2022	январь 2021 / январь 2020	2021	IV кв 21	дек. 21	нояб. 21	окт. 21	III кв 21	II кв 21	I кв 21	2020
Промышленное производство	8,8	8,1	5,5	7,1	6,1	7,8	7,6	6,8	9,5	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	9,1	1,0	4,8	10,5	10,0	10,7	10,8	9,8	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	2,7	8,1	7,0	8,8	6,1	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	7,4	-1,7	2,7	8,4	8,1	8,0	8,0	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,2	0,2	0,9	3,2	3,1	2,0	5,6	1,8	-0,5	-0,1	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	7,9	-3,3	10,8	-10,8	-10,6	-18,7	8,1	13,9	55,6	3,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27	14,8	17,8	38,4	44,4	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	10,1	8,4	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	3,8	10,8	6,7	1,3
пищевая промышленность	6,3	6,0	3,9	6,3	7,3	7,8	3,8	4,9	3,5	0,6	3,8
в т.ч.											
пищевые продукты	5,0	3,4	3,2	6,4	7,5	6,7	2,2	4,0	9,7	-9,7	3,1
напитки	16,9	22,2	6,6	15,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,8	6,8	1,5
табачные изделия	-5,1	3,5	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
текстильная промышленность	4,0	5,5	6,0	2,2	0,6	2,8	3,1	1,1	18,3	-4,3	1,3
в т.ч.											
текстильные изделия	5,7	16,9	7,5	2,2	4,4	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,2	1,6	3,0	-0,8	-6,2	2,8	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,5
кожа и изделия из нее	5,9	-5,2	11,4	10,6	12,7	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	10,7	12,2	6,7	8,3	8,7	11,3	8,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	10,0	7,9	4,8	3,5	8,8	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	12,9	17,6	6,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,0	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	18,8	-2,6	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-8,8	-2,3
производство резины и нефтепродуктов	9,2	0,9	3,5	8,7	7,9	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,8	-4,0
в % к соответ. периоду предыдущего года	январь 2022	январь 2021 / январь 2020	2021	IV кв 21	дек. 21	нояб. 21	окт. 21	III кв 21	II кв 21	I кв 21	2020
химический комплекс	4,8	25,0	7,1	5,4	3,7	5,8	8,9	4,0	9,1	10,9	6,9
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	12,8	6,0	5,1	4,3	5,8	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лакокрасочные средства и медицинские материалы	6,6	99,9	11,5	9,5	-0,1	5,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	29,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	19,9	7,7	3,5	4,6	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	13,2	16,5	7,5	9,7	7,7	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-6,3
металлургический комплекс	17,6	13,4	2,0	3,3	5,5	3,8	1,1	1,1	-8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.											
металлургия	3,5	0,8	1,5	4,2	8,8	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
литейные металлургические изделия	80,9	99,6	3,4	0,4	1,0	-4,0	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	15,8	20,3	9,7	4,7	6,2	7,7	3,8	3,0	26,1	12,7	2,4
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	19,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,0	-19,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электроборудование	13,8	12,2	6,3	5,5	10,4	6,8	-1,8	0,6	14,0	6,7	-6,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,0	19,0	16,0	16,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	15,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,9	-0,2	-7,6	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	13,9	5,4	2,2	-8,8	-8,7	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	8,9
в т.ч.											
мебель	3,3	21,9	14,1	-2,5	-5,4	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие литейные изделия	15,3	15,5	4,2	-0,9	8,2	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	16,0	-0,6	-0,7	-5,9	-11,6	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,8	4,5	1,9	4,9	8,5	7,8	7,9	8,3	-3,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	15,8	8,9	9,6	10,1	7,9	13,7	29,5	12,6	3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития 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/98212ef5940ba3c52182796c7ad0efc9/20220225.pdf>)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам февраля 2022 года (данные за март 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам февраля 2022 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам февраля 2022 года

Наименование показателя	февраль 2022 г.	В % к		январь - февраль 2022 г. в % к январю - февралю 2021 г.	Справочно февраль 2021 г. в % к		январь - февраль 2021 г. в % к январю - февралю 2020 г.
		февралю 2021 года	январю 2022 г.		февралю 2020 г.	январю 2021 года	
Индекс промышленного производства ^{1) 2}	х	112,4	114,0	111,7	112,6 ²	112,6 ²	112,5 ²
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1039,4	161,8	133,3	141,1	70,9 ²⁾	99,1 ²⁾	79,8 ²⁾
обрабатывающие производства	294667,2	123,0	109,5	126,8	122,9 ²⁾	115,9 ²⁾	121,5 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	34459,9	95,7	93,0	101,2	122,0 ²⁾	102,9 ²⁾	117,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	9968,9	121,0	118,3	118,4	111,1 ²⁾	101,2 ²⁾	117,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	43952,0	173,7	119,7	164,8	103,9 ³⁾	107,0 ³⁾	97,3 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	1642,1	306,2	87,7	226,6	105,8	52,8	141,2
Оборот розничной торговли, млн. рублей	272195,5	107,8	104,1	103,9	99,1	96,5	102,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	10333,9	111,3	97,1	111,3	80,2	96,9	81,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	55778,2	105,6	97,2	109,0	102,6	103,8	101,4
Индекс потребительских цен, %	х	111,4	101,3	111,1	105,5	100,8	105,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	19209	16,2	93,4	16,0	577,9	96,5	544,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	64417,5	111,4	78,0	х	104,6	76,4	х
реальная	х	100,6	76,8	х	99,6	76,0	х

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 за январь 2022 г., январь 2022 г. к январю 2021 г., январь 2022 г. к декабрю 2021 г., январь 2021 г. к январю 2020 г., январь 2021 г. к декабрю 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-феврале%202022%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.

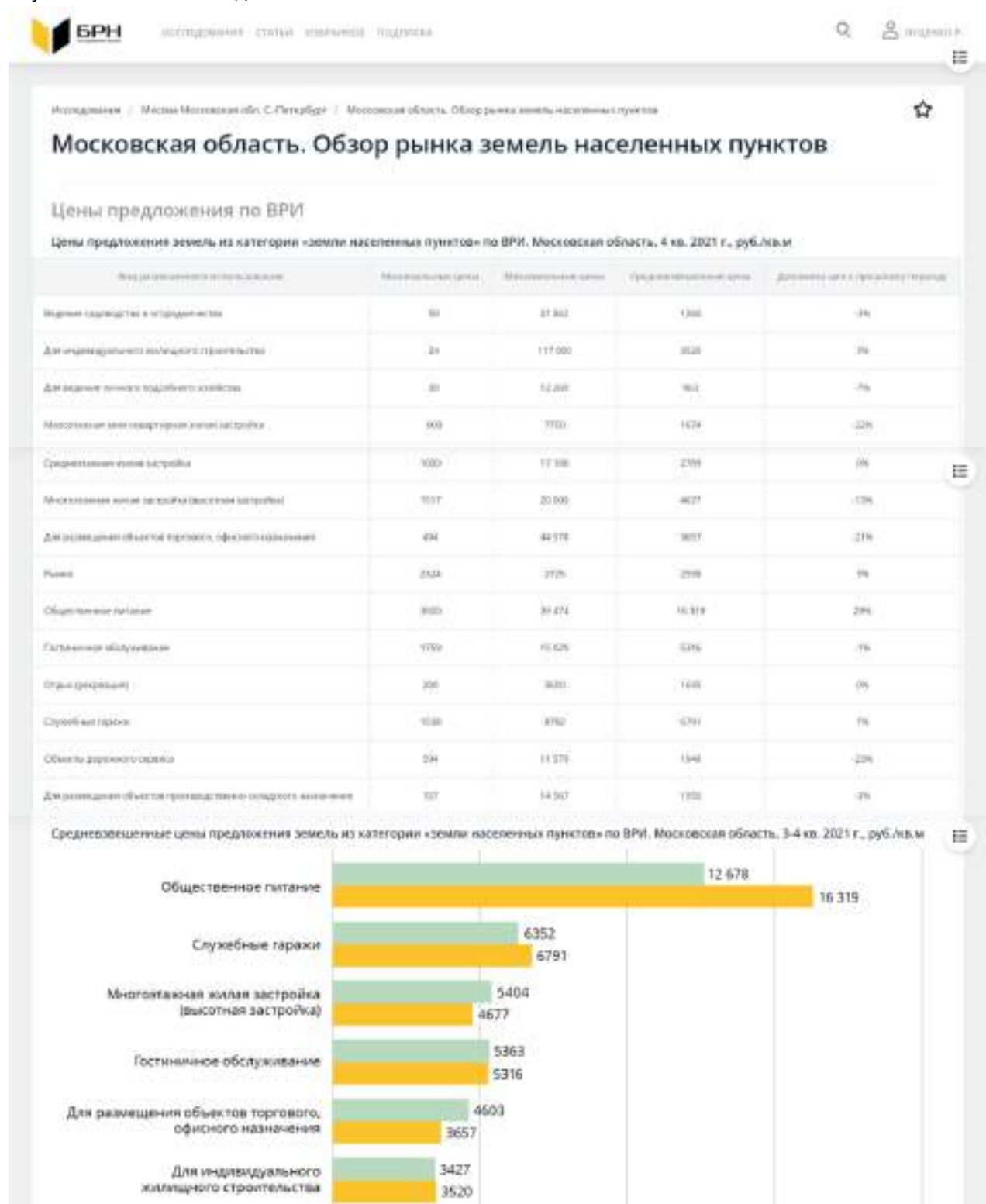
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

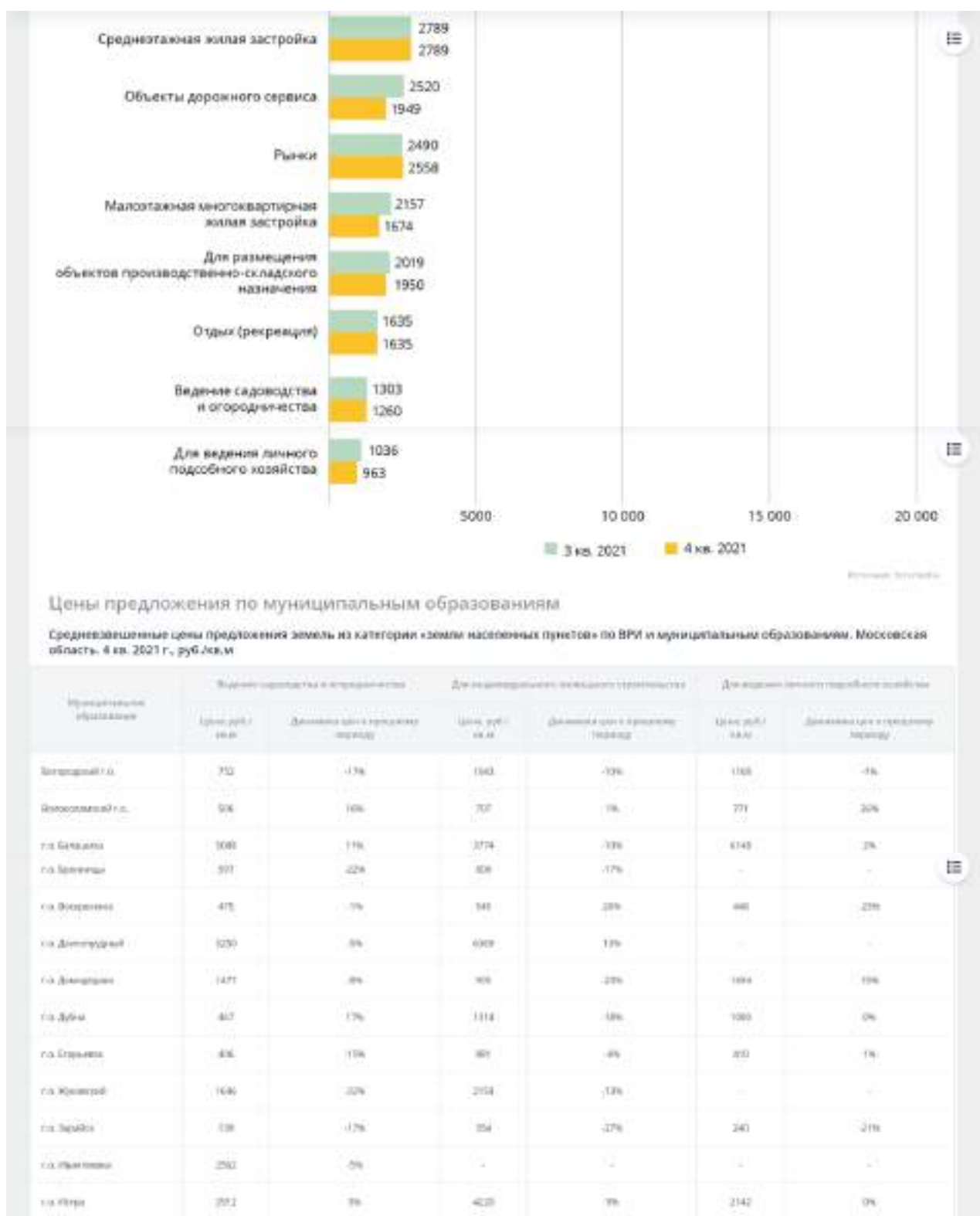
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает 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 IV квартала 2021 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition5104.html>.

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





Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Федерный округ Москва и Московская область		Для некорректируемого земельного строительства		Для жилищного строительства по программе «Молодая семья»	
	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. Балашиха	915	-4%	389	-9%	383	-29%
г.о. Бронки	648	-20%	528	-1%	608	-28%
г.о. Бурьяново	9130	8%	6957	-23%	-	-
г.о. Волоколамск	-	-	4967	-9%	-	-
г.о. Красноармейск	862	-29%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	1062	3%	9927	8%	6345	-34%
г.о. Луховицы	1459	-8%	2805	-11%	2312	-81% ⁽¹⁾
г.о. Люблино-Поселенский	-	-	1767	-12%	-	-
г.о. Люберецкий	-	-	88	-3%	352	-22%
г.о. Луховицы	-	-	710	-28%	342	-4%
г.о. Люберецкий	1188	2%	3838	12%	-	-
г.о. Люберецкий	1722	-24%	3208	-7%	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Федерный округ Москва и Московская область		Для некорректируемого земельного строительства		Для жилищного строительства по программе «Молодая семья»	
	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. Мухоморова	3030	19%	9277	18%	4221	1%
г.о. Озёрный	271	3%	211	8%	467	-4%
г.о. Павловский Посад	456	-13%	1826	1%	501	-14%
г.о. Подольск	2792	-20%	3758	14%	3413	-4%
г.о. Протвино	393	-13%	210	-18%	713	-6%
г.о. Пушкино	882	-18%	951	-28%	219	-60%
г.о. Сергиево-Посадский	118	-29%	349	-28%	271	-60%
г.о. Серпухов	348	-29%	479	-5%	522	-13%
г.о. Солнечногорск	1360	3%	2626	-29%	1786	-33%
г.о. Ступино	915	14%	1468	3%	386	-4%
г.о. Фрязино	4272	-4%	1287	-12%	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Федерный округ Москва и Московская область		Для некорректируемого земельного строительства		Для жилищного строительства по программе «Молодая семья»	
	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. Талдом	4329	-8%	11 820	17%	3487	-40%
г.о. Троицкий	-	-	679	-29%	880	-82% ⁽¹⁾
г.о. Чехов	954	-27%	1419	18%	919	1%
г.о. Шатура	110	3%	168	-24%	229	-68%
г.о. Шаховской	946	-17%	261	1%	214	-8%
г.о. Шатурский	809	-14%	918	-27%	1363	7%
г.о. Электрогорский	512	8%	796	-27%	-	-

г.п. Звенигород	723	16%	923	4%	—	—
Дзержинский г.п.	486	14%	1124	8%	772	3%
Зеленоград	—	—	11088	4%	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведомство (район) Т.С. и территории Т.С.		Д.Ф. территории (район) с.п.п. и территории Т.С.		Д.Ф. территории (район) с.п.п. и территории Т.С.	
	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
Коломенский г.п.	538	10%	628	16%	520	25,0%
Ленинский г.п.	4025	12%	1869	23%	2889	25%
Можайский г.п.	301	28%	116	2%	481	3%
Наро-Фоминский г.п.	856	11%	1174	13%	1214	15%
Одоевский г.п.	2077	24%	11435	8%	3473	4%
Сергиево-Заводский г.п.	313	11%	643	13%	425	10%
Тушинский г.п.	9520	8%	2964	8%	2389	4%
Химкинский г.п.	605	23%	886	27%	1889	13%
Ярославский г.п.	638	6%	753	23%	873	2%
Сергиево-Посадский г.п.	428	3%	953	11%	688	18%
Талдомский г.п.	305	23%	557	13%	278	3%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Многоквартирные жилые застройщики		Среднеэтажные жилые застройщики		Высотные жилые застройщики (застройщик)	
	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.п.	1544	3%	—	—	—	—
Воскресенский г.п.	—	—	1809	0%	—	—
г.п. Вязьма	—	—	—	—	12180	23%
г.п. Звенигород	—	—	—	—	—	—
г.п. Воскресенск	—	—	—	—	—	—
г.п. Дмитровский	—	—	—	—	—	—
г.п. Дмитровский	1781	3%	—	—	1517	8%
г.п. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.п. Тарасово	—	—	—	—	—	—
г.п. Железнодорожный	—	—	—	—	—	—
г.п. Зарайск	—	—	—	—	—	—
г.п. Истринский	—	—	—	—	2580	0%
г.п. Истринский	1735	16%	—	—	—	—
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Многоквартирные жилые застройщики		Среднеэтажные жилые застройщики		Высотные жилые застройщики (застройщик)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период	Цена, руб./кв.м	Динамика цен в предыдущий период
г.п. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.п. Кашира	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРи и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Многоквартирные жилые комплексы		Средств массовой информации		Жилые дома с объектами инженерной инфраструктуры	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах (среднее)	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах (среднее)	Цена, руб./кв.м	Доля от цены в процентах (среднее)
г.о. Балашиха	-	-	17 108	9%	7 766	14%
г.о. Бронницкое	-	-	-	-	-	-
г.о. Видный	-	-	-	-	-	-
г.о. Дмитров	-	-	-	-	-	-
г.о. Истринское	-	-	-	-	-	-
г.о. Коломенское	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорское	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберецкое	-	-	-	-	-	-
г.о. Мытищинское	-	-	-	-	-	-
Дмитровский п.о.	125	3%	-	-	-	-
ЗАТО Восток	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Муниципальное образование «Железнодорожные станции и районы»		Крупнотоннажные районы		Муниципальное образование «Железнодорожные станции и районы»	
	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
Железнодорожный г.п.	—	—	—	—	—	—
Дзержинский г.п.	4225	28%	—	—	4345	49%
Мондышевский г.п.	—	—	—	—	—	—
Наро-Фоминский г.п.	1817	0%	—	—	—	—
Одоевский г.п.	4795	-19%	—	—	14 750	0%
Орехово-Зуевский г.п.	—	—	—	—	4000	0%
Пушкинский г.п.	3590	3%	—	—	20 000	0%
Раменский г.п.	—	—	—	—	5773	54%
Рязанский г.п.	—	—	—	—	—	—
Сергиево-Посадский г.п.	—	—	—	—	—	—
Талдомский г.п.	—	—	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Дет. район земель объектов торг. недвижимости		Рынок		Ипотечный рынок		Участки земель объектов торг. недвижимости	
	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
Воскресенский г.п.	2727	27%	—	—	—	—	—	—
Воскресенский г.п.	898	47% ¹⁾	—	—	—	—	—	—
г.п. Вязьма	11 545	-1%	—	—	—	—	—	—
г.п. Волоколамск	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Дмитровский	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Дубна	3813	25%	—	—	—	—	3118	0%
г.п. Егорьев	1062	0%	—	—	—	—	—	—
г.п. Егорьев	15 250	-1%	—	—	—	—	—	—
г.п. Жуковский	28 830	70% ²⁾	—	—	—	—	—	—
г.п. Истрин	5403	35% ³⁾	—	—	4075	на	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Дет. район земель объектов торг. недвижимости		Рынок		Ипотечный рынок		Участки земель объектов торг. недвижимости	
	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.п. Кашира	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Коломна	2817	-17%	—	—	—	—	—	—
г.п. Котельники	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Красногорск	18 278	11%	—	—	—	—	—	—
г.п. Лотошино	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Люберец	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Люберец	6262	7%	—	—	—	—	—	—

г.о. Мытищи	4813	10%	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	1507	-82%(-)	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	3873	-19%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./ка.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынок		Общественный сектор		Для размещения объектов размещения	
	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду
г.о. Сергиев	8134	3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	3474	27%	2725	0%	2509	8%	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Талдом	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Троицк	2160	4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Чапаево	2413	3%	-	-	-	-	-	-
Дзержинский г.о.	1364	-6%	-	-	-	-	2014	0%
Коломенский г.о.	9540	-18%	-	-	-	-	-	-
Лосино-Петровский г.о.	5232	-15%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./ка.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торговли, объектов размещения		Рынок		Общественный сектор		Для размещения объектов размещения	
	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду
Мондышевский г.о.	1245	-3%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1288	5%	-	-	-	-	-	-
Орехово-Зуевский г.о.	11 482	-18%	-	-	39 474	3%	15 629	0%
Орехово-Зуевский г.о.	4000	12%	-	-	-	-	-	-
Пущинский г.о.	6715	10%	-	-	-	-	-	-
Раменский г.о.	1473	5%	-	-	-	-	-	-
Рязань г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	4268	3%	2124	0%	-	-	-	-
Татарский г.о.	1235	-22%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./ка.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Сельскохозяйственная		Объекты размещения объектов размещения		Для размещения объектов размещения объектов размещения	
	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду	Цена, руб./ка.м	Динамика цены к предыдущему периоду
Воскресенский г.о.	-	-	-	-	287	0%	2128	-88%(-)
Воскресенский г.о.	2458	3%	-	-	-	-	498	-15%
г.о. Верея	1304	3%	7047	0%	-	-	4025	-11%
г.о. Вязьма	-	-	1035	0%	-	-	733	-2%
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	3880	3%
г.о. Дзержинский	3838	3%	-	-	2736	24%	1880	-64%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-

г.п. Стрешнево	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Восточный	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Митяево	—	—	—	—	—	—	3230	9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Итого (среднеариф.)		Сельскохозяйственные территории		Объекты городского округа		Для размещения объектов промышленности и складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества
г.п. Кашира	—	—	—	—	—	—	802	9%
г.п. Блин	—	—	—	—	—	—	348	18%
г.п. Хотьково	—	—	—	—	—	—	11 308	9%
г.п. Красногорск	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Лотошино	—	—	—	—	—	—	388	4%
г.п. Рузский	—	—	—	—	—	—	403	9%
г.п. Видное	—	—	—	—	—	—	2398	27%
г.п. Мытищи	1547	9%	—	—	—	—	3154	47%(1)
г.п. Павловский Посад	—	—	—	—	—	—	—	—
г.п. Подольск	—	—	3781	9%	—	—	2048	9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Итого (среднеариф.)		Сельскохозяйственные территории		Объекты городского округа		Для размещения объектов промышленности и складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества
г.п. Сергиево	405	9%	—	—	—	—	325	2%
г.п. Солнечногорск	—	—	—	—	1802	18%	1542	13%
г.п. Егорьев	—	—	—	—	—	—	526	9%
г.п. Химки	—	—	—	—	—	—	5096	5%
г.п. Чехов	—	—	—	—	—	—	313	10%
г.п. Щелково	—	—	—	—	6333	4%	1011	28%
Дзержинский г.о.	—	—	—	—	—	—	1686	12%
Котельнический г.о.	—	—	—	—	—	—	524	4%
Ленинский г.о.	3858	1%	—	—	5849	9%	3771	10%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРН и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Итого (среднеариф.)		Сельскохозяйственные территории		Объекты городского округа		Для размещения объектов промышленности и складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества	Цена, руб./кв.м	Доля от цены с торжественного торжества
Мондышевский г.о.	—	—	—	—	—	—	142	2%
Наро-Фоминский г.о.	—	—	—	—	—	—	989	5%
Одоевский г.о.	—	—	6344	3%	—	—	4481	24%
Орехово-Зуевский г.о.	—	—	—	—	—	—	894	42%(1)
Пушкинский г.о.	—	—	—	—	11 379	8%	3303	7%

Рязанский г.о.	-	-	2780	3%	-	-	1470	27%
Рязань г.о.	1000	0%	-	-	5000	0%	1200	0%
Саранск-Посадский г.о.	300	0%	-	-	-	-	-	-
Тамбовский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРУ и диапазонам площадей. Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, кв.м	Водные объекты, в границах участка		Для индивидуальной жилищной застройки		Для размещения объектов складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Диапазон цен в процентах	Цена, руб./кв.м	Диапазон цен в процентах	Цена, руб./кв.м	Диапазон цен в процентах
≤ 5	2006	20%	4884	-3%	2375	5%
> 5 и ≤ 10	1463	4%	1714	-6%	1267	0%
> 10 и ≤ 15	1186	2%	1807	-1%	1057	0%
> 15 и ≤ 30	1296	-33%	4203	-11%	716	-60%
> 30 и ≤ 50	3812	17%	11881	-11%	874	-50%
> 50 и ≤ 100	5957	47%	16318	12%	669	-17%
> 100 и ≤ 300	487	0%	6610	12%	877	-7%
> 300 и ≤ 500	888	0%	2881	-14%	62	-28%
> 500 и ≤ 1000	626	33%	2143	0%	-	-
> 1000	1211	0%	1212	24%	3607	0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРУ и диапазонам площадей. Московская область, 4 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазон площадей, кв.м	Многоэтапная индивидуальная жилая застройка		Среднеточечная жилая застройка		Многоэтапная жилая застройка с элементами складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Диапазон цен в процентах	Цена, руб./кв.м	Диапазон цен в процентах	Цена, руб./кв.м	Диапазон цен в процентах
≤ 5	1743	0%	-	-	-	-
> 5 и ≤ 10	3657	19%	-	-	-	-
> 10 и ≤ 15	3641	0%	-	-	-	-
> 15 и ≤ 30	5819	14%	-	-	11293	0%
> 30 и ≤ 50	3000	-253%	17190	0%	-	-
> 50 и ≤ 100	-	-	-	-	16385	4%
> 100 и ≤ 200	349	-20%	-	-	8103	7%
> 200 и ≤ 500	1217	40% ¹⁾	9300	0%	6600	-3%
> 500 и ≤ 1000	2306	0% ²⁾	-	-	-	-
> 1000	1533	18%	-	-	4942	-23%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition5104.html>

страница 47

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2021 г. представлены на рис. 8.



Источник: <https://imr.ru/главная/сроки-экспозиции/экспозиция-московская-область/>

Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под жилищное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2021 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым объектам, по данным разных источников, составляет от 1 до 7 мес.

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные 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. Таким образом выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота,

² <https://statrrelt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.pdf>

первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года и подготовка Украины к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР и захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод и нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании Запада покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов

из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая максимальную обороноспособность и полную энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительные, за исключением периодов мировых кризисов: 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.);
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%);
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

2. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми минералами дают широкую возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов,

объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

5. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства смело можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202022%20апрель.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.

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

По данным Росстата, в январе 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% против 8,4% по итогам декабря 2021 года. Это значение - рекордное за последние шесть лет с учетом того, что цель ЦБ по темпам роста цен - 4%. Сильнее всего в начале 2022 года подорожали продовольственные товары - на 11%. По состоянию на 4 февраля годовая инфляция достигла 8,8%.

Среди препятствий для замедления инфляции - нормализация производственных и логистических цепочек, дефицит трудовых ресурсов, а также структурные изменения на рынке труда в результате влияния пандемии.

Кроме того, усилились краткосрочные проинфляционные риски, связанные с волатильностью на глобальных финансовых рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;

- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание

потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «выше средней» - «низкая», так как срок экспозиции объектов может составлять 1-7 месяцев.

При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 16).

Таблица 16.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований

посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

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

Таблица 17.

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

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. 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 г.

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 11			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельного участка под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельного участка под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,76	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,74	0,77

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 г.

Таблица 12 (продолжение)			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,99	0,98	0,99
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,79	0,87
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,81	0,87
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,74	0,79
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	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. 18.

Таблица 18.

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% - 12,8%
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% - 15,9%
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	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	14,3%	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%	3,1% - 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 сервиса			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,7%
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. 19.

Таблица 19.

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

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

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

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	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 сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

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

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

4.2. Исследования, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2022 г.	4-7% (5,5%)	5-10% (7,5%)	5-8% (6,5%)	10-12% (11%)	6-10% (8%)	9-13% (11%)	6-9% (7,5%)	10-14% (12%)	10-13% (11,5%)
г. Москва в марте 2022 г.	3-4% (3,5%)	6-8% (7%)	4-6% (5%)	9-11% (10%)	6-7% (6,5%)	9-12% (10,5%)	5-7% (6%)	8-14% (11%)	10-12% (11%)

Подтверждение информации

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



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2022 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	7-8 (7,5)	3-4 (4,5)	7-9 (8)	3-7 (6)	8-11 (9,5)	8-11 (9,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	6-7 (6,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-4 (3,5)	7-11 (9)	3-6 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-7 (5,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	9-13 (11)	8-12 (10)
Москва	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	3-7 (6)	8-14 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	2-4 (3)	4-6 (5)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-8 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	4-8 (6)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	7-13 (10)	5-8 (6,5)	9-13 (11)	11-12 (11,5)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-8 (6,5)	7-10 (8,5)	3-8 (4,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам	3,4	6,0	5,1	8,4	5,0	9,5	6,1	10,4	10,4
Средние города									
Владивосток	3-4 (3,5)	6-8 (7)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	4-8 (6)	8-10 (9)	3-7 (6)	8-12 (10)	8-14 (11)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	3-5 (4)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-14 (11,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	-	4-12 (9)	-	8-11 (9,5)	-	9-12 (10,5)	10-14 (12)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	3-8 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	3-8 (6,5)	8-13 (10,5)	10-14 (12)
Тверь	3-5 (4)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-12 (11)
Среднее по средним городам	3,9	6,8	5,2	9,0	5,4	9,4	6,3	10,7	11,4
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область	4-7 (5,5)	5-10 (7,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	10-13 (11,5)

Примечание: в скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ максимальные скидки при продаже прав собственности имелись в марте и в мае, а максимальные – в июне и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

5. Вид использования и (или) зонирование.

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

6. Местоположение объекта.

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

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

Таблица 21.

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

«Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., 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 зоне развитости областного центра	0,81	0,60 - 0,63
Районы в развитой промышленной зоне	0,71	0,69 - 0,74
Районы в сельскохозяйственной зоне	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 зоне развитости областного центра	0,81	0,79 - 0,82
Районы в развитой промышленной зоне	0,72	0,70 - 0,74
Районы в сельскохозяйственной зоне	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под жилищную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в близкой зоне развитости областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы в развитой промышленной зоне	0,72	0,70 - 0,74
Районы в сельскохозяйственной зоне	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 зоне развитости областного центра	0,80	0,79 - 0,82
Районы в развитой промышленной зоне	0,71	0,69 - 0,74
Районы в сельскохозяйственной зоне	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	зона				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,27	1,43	1,67	2,04
II	3,91	1,00	1,14	1,30	1,67
III	3,79	0,69	1,00	1,19	1,49
IV	3,90	3,74	0,65	1,00	1,20
V	3,40	0,69	0,69	0,62	1,00

Таблица 17

общественно-торговая	зона				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
II	3,91	1,00	1,13	1,30	1,67
III	3,79	0,69	1,00	1,19	1,49
IV	3,91	0,72	0,65	1,00	1,20
V	3,50	0,62	0,62	0,62	1,00

Таблица 18

жилищная	зона				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
II	3,91	1,13	1,30	1,59	1,89
III	3,79	0,69	1,00	1,19	1,49
IV	3,91	0,72	0,65	1,00	1,21
V	3,40	0,69	0,62	0,79	1,00

Таблица 19

под объекты размещения	зона				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,43	1,67	2,00
II	3,90	1,00	1,13	1,30	1,67
III	3,79	0,69	1,00	1,19	1,49
IV	3,91	0,72	0,65	1,00	1,20
V	3,40	0,69	0,62	0,60	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 дорожному району представлены в табл. 22.

Таблица 22.

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

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

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

Таблица 22

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индивидуальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,60	0,60 - 0,60
Зоны деловой активности	0,60	0,79 - 0,82
Районы деловой активности	0,75	0,74 - 0,77
Многоквартирные жилые застройки	0,77	0,75 - 0,79
Остатки города, поселки	0,75	0,73 - 0,77
Под общественно-торговую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,60	0,60 - 0,60
Зоны деловой активности	0,60	0,79 - 0,82
Районы деловой активности	0,77	0,75 - 0,79
Многоквартирные жилые застройки	0,77	0,75 - 0,79
Остатки города, поселки	0,60	0,58 - 0,64
Под жилищную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,60	0,60 - 0,60
Зоны деловой активности	0,72	0,70 - 0,74
Районы деловой активности	0,75	0,73 - 0,77
Многоквартирные жилые застройки	0,75	0,72 - 0,77
Остатки города, поселки	0,60	0,64 - 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 24

индустриально-торговая	зона					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,18	1,30	1,40	1,50	1,60
II	0,88	1,00	1,08	1,18	1,12	1,08
III	0,80	0,90	1,00	1,07	1,00	1,00
IV	0,78	0,87	0,92	1,00	1,00	1,00
V	0,77	0,78	0,80	0,80	1,00	1,00
VI	0,78	0,87	0,84	0,80	0,80	1,00

Таблица 25

общественно-торговая	зона					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,30	1,30	1,30	1,30
II	0,88	1,00	1,14	1,21	1,14	1,14
III	0,77	0,88	0,99	1,00	1,00	1,00
IV	0,77	0,88	0,99	1,00	1,00	1,00
V	0,77	0,88	0,80	0,80	1,00	1,00
VI	0,80	0,78	0,87	0,80	0,80	1,00

Таблица 26

жилищная	зона					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,30	1,30	1,20	1,20
II	0,88	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10
III	0,77	0,88	0,99	0,99	0,99	0,99
IV	0,77	0,88	0,99	1,00	1,00	1,00
V	0,77	0,88	0,80	0,80	1,00	1,00
VI	0,80	0,78	0,80	0,80	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.

7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

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

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

Таблица 23.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<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					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<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	0,92	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	0,95	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<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

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

Земельные участки г. Санкт-Петербурга		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<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					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<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, кв.м		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<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

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

Таблица 35

Земельные участки г.Иркутск. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,25	1,42	1,47	1,47
	1500-3000	0,80	1,00	1,11	1,21	1,25	1,25
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,09	1,13	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	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 г. Москва		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,24	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	0,92	1,00	1,03	1,03
	>10000	0,68	0,81	0,89	0,97	1,00	1,00

Таблица 36

Земельные участки Московской области		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<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	1,05	1,05
	>10000	0,57	0,73	0,79	0,87	1,00	1,00

Таблица 37

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

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва		Площадь, кв.м					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<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	0,88	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					
		диапазон					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,30	1,47	1,47	1,47
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,23	1,23	1,23
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,11	1,11
	6000-10000	0,65	0,80	0,90	1,00	1,04	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00	1,00

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью населения более 100 тыс. чел.

Площадь, кв. м	данные			
	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
открытый	1,00	1,25	1,25	1,25
1500-3000	0,80	1,00	1,15	1,25
3000-6000	0,71	0,81	1,00	1,15
>6000	0,64	0,75	0,85	1,00

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС в Москве

Площадь, кв. м	данные			
	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
открытый	1,00	1,15	1,25	1,35
1500-3000	0,80	1,00	1,15	1,25
3000-6000	0,75	0,91	1,00	1,25
>6000	0,74	0,85	0,95	1,00
открытый	0,78	0,87	0,95	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС в Санкт-Петербурге

Площадь, кв. м	данные			
	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
открытый	1,00	1,15	1,25	1,35
1500-3000	0,80	1,00	1,15	1,25
3000-6000	0,75	0,91	1,00	1,25
>6000	0,74	0,85	0,95	1,00
открытый	0,78	0,87	0,95	1,00

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

Наличие коммуникаций

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

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

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

Таблица 24.

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

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельный участок под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных инженерной сетью, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных инженерной сетью	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газом, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газом	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водопроводом, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водопроводом	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных канализацией	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных всеми инженерными сетями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных всеми инженерными сетями	1,18	1,14 - 1,22
Земельный участок под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных инженерной сетью, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных инженерной сетью	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газом, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газом	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водопроводом, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водопроводом	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных канализацией	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных всеми инженерными сетями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных всеми инженерными сетями	1,18	1,14 - 1,22

Справочник оценщика недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
данные по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельный участок под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных инженерной сетью, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных инженерной сетью	1,22	1,18 - 1,26
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газом, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газом	1,25	1,20 - 1,30
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водопроводом, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водопроводом	1,12	1,08 - 1,16
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных канализацией	1,12	1,08 - 1,16
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных всеми инженерными сетями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных всеми инженерными сетями	1,18	1,14 - 1,22
Земельный участок под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных инженерной сетью, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных инженерной сетью	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газом, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газом	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водопроводом, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водопроводом	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных канализацией	1,18	1,14 - 1,22
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных всеми инженерными сетями, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных всеми инженерными сетями	1,18	1,14 - 1,22

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение 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: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диагностический интервал
Города с населением более 1 млн. чел (Яросль, Москва и г. Санкт-Петербург)		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроэнергией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроэнергией	1,22	1,18 1,27
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,20 1,28
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и 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 населением 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: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Диагностический 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	1,06 1,29
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 1,29
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: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное
применение 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	Города							
	Однотипный	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	В, К, Т, Комм
Объект-аналог	Однотипный	0%	-16%	-16%	-17%	-20%	-20%	-41%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-2%	-17%	-38%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-2%	-17%	-38%
	В, К, Т, Комм	20%	-1%	1%	0%	-10%	-10%	-38%
	Э, Г	42%	19%	19%	-6%	0%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	-6%	1%	0%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	-6%	1%	0%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	73%	50%	45%	42%	20%	19%	8%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	73%	50%	45%	42%	20%	19%	8%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	73%	50%	45%	42%	20%	19%	8%

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%	-34%
Э	22%	0%	-2%	2%	-18%	-17%	-18%	-33%
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%	20%	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%	20%	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%	-32%
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. 25 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 25.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под оцениваемый застройкой	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%	-13%	-14%	-17%	-27%	-23%	-25%	-34%
Э	18%	0%	1%	0%	-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	60%	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 застройкой	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%	-13%
Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	17%	12%	-4%	1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	48%	38%	38%	38%	10%	16%	16%	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%	-10%
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%	38%	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	Аналоги							
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Котель	З, Г	З, В, К, Т, Г, В, К, Т, Котель	З, В, К, Т, Г, В, К, Т, Котель	З, В, К, Т, Г, В, К, Т, Котель
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, Котель	10%	3%	-4%	2%	-17%	-13%	-13%	-10%
З, Г	10%	1%	0%	21%	8%	9%	9%	-11%
З, В, К, Т, Котель	30%	12%	11%	10%	-4%	8%	-1%	-15%
Г, В, К, Т, Котель	11%	0%	0%	0%	-3%	7%	0%	-14%
З, Г, В, К, Т, Котель	11%	11%	30%	30%	12%	13%	10%	0%

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

¹⁸ В таблице использованы следующие обозначения: З – застройка; Г – газоснабжение; В – водоснабжение; К – канализация; Т – теплоснабжение; Котель – котельная; Котель – котельная; Котель – котельная.

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

Таблица 64¹⁹

Под объекты производственного назначения	Аналоги							
	Отсутствует	З	Г	В, К, Т, Котель	З, Г	З, В, К, Т, Г, В, К, Т, Котель	З, В, К, Т, Г, В, К, Т, Котель	З, В, К, Т, Г, В, К, Т, Котель
Отсутствует	0%	-14%	-10%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%
З	14%	0%	-1%	3%	-13%	-11%	-12%	-10%
Г	15%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-10%
В, К, Т, Котель	11%	3%	-4%	2%	-17%	-13%	-13%	-10%
З, Г	12%	1%	0%	21%	8%	9%	9%	-11%
З, В, К, Т, Котель	32%	11%	11%	10%	8%	8%	1%	-14%
Г, В, К, Т, Котель	14%	0%	0%	0%	-3%	7%	0%	-14%
З, Г, В, К, Т, Котель	12%	14%	32%	32%	12%	13%	11%	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. 26.

Таблица 26.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под объектами торгово-застройкой	1,28	1,25	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торгово-застройкой с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогосклонность, овраги 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 (налогосклонность, овраги 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 (налогосклонность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объектами производственного назначения	1,14	1,11	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под объектами производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогосклонность, овраги 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-застройкой	1,25	1,14	1,39
Отношение удельной цены земельных участков под объектами торгово-застройкой с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогосклонность, овраги 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 (налогосклонность, овраги 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 (налогосклонность, овраги и т.д.)			
Земельные участки под объектами производственного назначения	1,14	1,05	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объектами производственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибным рельефом (налогосклонность, овраги и т.д.)			

Справочник оценки недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия, основанная на октябре 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с неровным рельефом (субпоказатель, колонка 10)

№	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-Петербурга)	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. 27).

Таблица 27.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки 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	0,73	0,96	0,85
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,03	1,22	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,08	1,31	1,19

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение



на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2022 года

Результат: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (зубилова) на 01.04.2022 г.

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышающими условиями качества, или с другими недостатками при оценке земельных характеристик, предлагаются на рынке дешевле остальных.

В работе StatRiel.ru на основе актуальных рыночных данных по интересной территории

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земельный участок неправильной формы, наличие неэквивалентных участков, наличие сдвоенных участков для дачного строительства и садоводства, наличие привлекательности территории, наличие иного вида, использования, в том числе, наличие участка с повышенной стоимостью недвижимости, но форма и рельеф снижают стоимость участка и влияют на возможность строительства более сложной застройки по сравнению с участками и размерами, которые являются нормальными			1,00
2	Участки при наличии отклонений от нормы формы: 1. Земельный участок вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии что длина такого участка соответствует нормативным требованиям для строительства и эксплуатации объектов недвижимости для этой территории; 2. Земельный участок с отклонением от нормативной формы, отклонением от нормативной площади участка 3. Земельный участок с отклонением от нормы формы более 20 % 4. Земельный участок с отклонением от нормы формы более 20 % 5. Земельный участок с отклонением от нормы формы более 20 % 6. Земельный участок с отклонением от нормы формы более 20 %	0,73	0,90	0,85
3	Земельный участок с отклонением от нормы формы, отклонением от нормы площади участка	1,07	1,22	1,12
4	Земельный участок с отклонением от нормы формы, отклонением от нормы площади участка	1,08	1,31	1,19

* - 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2746-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2022-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. 28.

Таблица 28.

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 109			
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. 29.

Таблица 29.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. 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. 30.

Таблица 30.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. 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. 31.

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

Statistik: Regressions Analysis mittels des Programms SPSS (Version 20.0.0.0)

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 101–108

There is no charge for the use of the service, and the service is available to all users.

№	Заполнить, указав название пункта, произвольности или значения в ящике (в скобках). Все пункты обязательны	Полная группа	Базовая группа	Среднее значение
1	Не обязательное устройство (оборудование) в обязательном исполнении			1,00
2	При наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обязательное наличие одной из следующих характеристик (указано в скобках): наличие в интерьере (в помещении) элементов из древесины, наличие в интерьере (в помещении) элементов из камня	1,00	1,21	0,18
4	Обязательное наличие одного из следующих элементов (указано в скобках): наличие в интерьере (в помещении) элементов из металла	1,21	1,10	1,00
5	Обязательное наличие одного из следующих элементов (указано в скобках): наличие в интерьере (в помещении) элементов из пластика, наличие в интерьере (в помещении) элементов из стекла	1,04	1,24	0,12
6	Наличие одного из следующих элементов (указано в скобках): наличие в интерьере (в помещении) элементов из керамики, наличие в интерьере (в помещении) элементов из текстиля	1,00	1,20	0,10
7	Обязательное наличие одного из следующих элементов (указано в скобках): наличие в интерьере (в помещении) элементов из камня, наличие в интерьере (в помещении) элементов из металла	1,00	1,10	1,00
8	Обязательное наличие одного из следующих элементов (указано в скобках): наличие в интерьере (в помещении) элементов из дерева, наличие в интерьере (в помещении) элементов из текстиля	1,00	1,04	1,00

При достижении договорившихся и/или заявленных заинтересованных сторон целей рынка участники рынка могут быть признаны принявшими участие в торговле на бирже и в соответствии с законодательством Российской Федерации освобождены от уплаты налогов.

Справочник оценок качества недвижимости-2018. Экспертные оценки. Часть I.
Территориальные справочники и справочники по коэффициентам по локальным
экспертным оценкам. Полная версия 2018 г. 180 страниц, 2020 г.

Значения коррелирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов.²⁶

Table 104

Отказание от уплаты цены земельных участков под индустриально-застройку на неокрашенной территории в удельной цене земельных участков на окрашенных территориях				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,57	0,52	0,52
2	Санкт-Петербург	0,65	0,79	0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт- Петербурга)	0,57	0,51	0,59
4	города с численностью менее 1 млн. человек	-	-	-

Table 10^a

Наименование коэффициента	Среднее значение	Дополнительный критерий
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

№	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- Петербурга		
4	города с численностью менее 1 млн. человек	0,84	0,78 - 0,90

18 В случае, когда по категориям городов данных для обработки было недостаточно, соответствующим образом не заполнены, однако, для удобства пользования, нулевыми категориями не являются. При описе объектов, находящихся в той категории города, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обозначением «неизвестно» РБ в поле.

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.

страница 72

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков под жилищное строительство в регионе может быть оценена в диапазоне «выше средней» - «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается 1-7 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

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

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

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

Правомочность

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

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

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

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

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

Таблица 32.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с 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. 33.

Таблица 33.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	
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 Договоре долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков, а именно Договор аренды действует 11 лет начиная с 11.05.2016 г., т.е. до 11.05.2027 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит:

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9126 – 60,2 месяца ((11.05.2027

- 05.05.2022)/365*12=60,2) или 5,02 года;

- для земельного участка с кадастровым номером: 50:21:0060403:9128 – 60,2 месяца ((11.05.2022 - 05.05.2022)/365*12=60,2) или 5,02 года.

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

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

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

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

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

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

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

где:

1,2 – ставка НДС;

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

K – кадастровая стоимость Объекта;

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

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

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

где:

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

K – кадастровая стоимость Объекта;

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

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

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

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

где:

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

K – кадастровая стоимость Объекта;

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

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

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

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

Анализ способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

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

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

Таблица 34.

Значение цены выкупа для каждого земельного участка

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

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 2022 – 2022 г.г., а именно в период с мая 2021 г. по апрель 2022 г. включительно (последний год относительно месяца проведения 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. 35.

Таблица 35.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности за период, %
0,25	3	8,24
0,5	6	8,21
0,75	9	8,2
1	12	8,21
2	24	8,25
3	36	8,27
5	60	8,3
7	84	8,31
10	120	8,33
15	180	8,36
20	240	8,38
30	360	8,41

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:

$$R_{ГКО-ФЗ} = 0,005 * T + 8,275 ,$$

где:

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

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя (оставшийся срок аренды 5,02 лет), с учетом округлений, составит:

$$R_{ГКО-ФЗ} = 0,005 * 5,02 + 8,275 = 8,3\%$$

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

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

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

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

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

Расчет премии за риск представлен в табл. 36.

Таблица 36.

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

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта											
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	1	2	1	0	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	6	4	0	6	0	0	0	0
Сумма							27				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							1,93				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							1,93				

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.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего Отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемым, составляет от 1 до 7 мес., а именно:

- по данным о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленных на сайте <https://statirelt.ru> (см. рис. 7) – 7 мес.
- по данным о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков под жилищное строительство в Московской области, представленных на сайте <https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/> (см. рис. 8) – от 1 до 7 мес.

Средневзвешенное значение срока экспозиции для земельных участков под жилищное строительство в Московской области, рассчитанное на основе данных о проданных земельных участках (см. рис. 8), составляет 2,3 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось среднее значение диапазона от 2,3 мес. до 7 мес. в размере 4,6 мес.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 4,6 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{8,3\% * 4,6}{12} = 3,18\%$$

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:

$$П_{ликв.} = \left(\frac{3,18 / 100}{1 - 3,18 / 100} \right) * 100 = 3,28\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

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

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

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

Таблица 37.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	8,3
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,93
Премия за низкую ликвидность	3,28
Премия за инвестиционный менеджмент	0,5
Годовая ставка дисконтирования	14,01
Ежемесячная ставка дисконтирования	1,099

Источник: 1. Расчеты оценщика.

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

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

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

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

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

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

TV - постпрогнозная стоимость.

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

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

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

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

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

где:

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

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

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

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

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

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

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

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

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

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

$$D = \frac{1}{(1 + 1,099 / 100)^{60,2}} = 0,5179$$

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

Таблица 38.

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

Кадастровый номер	Цена выкупа, руб.	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:21:0060403:9126	159 385 581	0	60,2	1,099	0	0,5179	82 545 792	82 545 792	82 500 000
50:21:0060403:9128	135 239 777	0	60,2	1,099	0	0,5179	70 040 681	70 040 681	70 000 000
Итого									152 500 000

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:

152 500 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:9126	27 396 +/- 58	82 500 000
2	50:21:0060403:9128	22 919 +/- 53	70 000 000

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

152 500 000**(Сто пятьдесят два миллиона пятьсот тысяч)****рублей,**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:21:0060403:9126	27 396 +/- 58	82 500 000
2	50:21:0060403:9128	22 919 +/- 53	70 000 000

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. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2022, 2022 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

Президент Российской Федерации
В.В. Путин

Питання про Економічне зростання: розвиток можливостей об'єктивних параметрів та інтегрування в економіку інших видів економіки

Содержание об основных характеристиках объекта недвижимости

В Египте государственный сектор экономики традиционно составляет 50-60%

Page 12 of 12

Защитный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов 3	Всего листов раздела 3
15.11.2021г.			
Кадастровый номер:	50:21:0060403-0126		
Плановый кадастровый номер:	50:21:0060403		
Дата проведения кадастрового номера:	15.11.2021		
Право собственности государственной земельный номер:	земли огульного назначения		
Местонахождение:	142114, Московская область, д-т Ленинский, с/п Малоярославск, а Прован, Российская Федерация		
Площадь, кв:	27596 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб:	0 руб.		
Кадастровые номера земельных участков в границах земельного участка объектов недвижимости:	земли огульного назначения		
Кадастровый номер:	земли огульного назначения		
Наименование земельного участка:	Многоквартирные строения, в том числе блокированные жилые дома (квартиры)		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Общая стоимость:	земли огульного назначения		
Получатель земель:	Карелова Мария Михайловна (председатель правления ООО "Промоблок-2010" от имени учредителя Закрытого акционерного общества "Самосельстройинвест" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление компания "Техно-Центр Мандарины", 3718784111)		

ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬ	ИЗДАТЕЛЬСТВО
ИЗДАТЕЛЬСТВО	ИЗДАТЕЛЬ	ИЗДАТЕЛЬСТВО

MG

Feature 2	Value 1
-----------	---------

Політика на Європейському державстві повинна розглядатися як основна характеристика, а політико-економічна система на основі політичності.

Секретная и контрразведывательная служба

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 из листа 2	Всего листов документа 2. 1	Всего листов 2	Всего листов документа 2
15.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:21:0090403:0126	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Спасокопальский" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управление активами "Текора (ЗАОТ "Миллионеры", ИНН: 50:0584131, ОГРН: 1097740714117
2	Вид, номер, дата и орган государственной регистрации права	2.1	Объект долевой собственности 50:21:006403:0126-50:043:0021-1 15.11.2021 16:26:23
3	Документы-основания	3.1	Решение об образовании (далее) самостоятельного земельного участка - путем объединения (далее) земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:006403:0164 и 50:21:006403:0565, датой 08.04.2021
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
4.1	вид:	Архив	
	дата государственной регистрации:	15.11.2021 16:26:23	
	номер государственной регистрации:	50:21:0090403:0126-50:043:0021-1	
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.12.2019 по 11 лет	
	вид, и по какому критерию установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Текора (ЗАОТ "Миллионеры", ИНН: 50:0584131, ОГРН: 1097740714117)	
	основание государственной регистрации:	Половое, № РС/01-01-01/7360/14, датой 28.05.2016, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	
		в/б государственного кадастра недвижимости, № 221-0/2, датой 24.07.2007, Правительство РФ	
		Договор аренды земельного участка, № 1, датой 11.05.2016, номер государственной регистрации: 50:23:021-38/021/005/2016-0050/1	
		Решение об образовании (далее) самостоятельного земельного участка - путем объединения (далее) земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:006403:0164 и 50:21:006403:0565, датой 08.04.2021	
	решение об установлении государственной регистрации сделок, право, ограничение права без установления в виду наличия полномочий третьих лиц, органы:	данные отсутствуют	

MULTI

Лист 3

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Номер листов раздела 2	Дата раздела 3	Всего листов раздела 3
15.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:0128	
4	Сведения о праве и обременении объекта недвижимости	данные отсутствуют	
4.1	вид	доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	15.11.2021 16:26:23	
	номер государственной регистрации:	50:21:0060403:0128:00143/2021-2	
	примечание, на который установлен ограниченный срок владения объектом недвижимости:	Срок действия с 06.02.2011 по 29.11.2025 и 06.02.2011 по 30.12.2023	
	вид, в пользу которого установлено доверительное право владения объектом недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Центр Земельных Инвестиций", ИНН: 7718784151, ОГРН: 1097746714317	
	номер государственной регистрации:	Постановление исполнительного управления Ротации земельных участков инвестиционным фондом "Самосвоиспользование", номер 06.12.2011	
	сведения об образовании земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403:0164 и 50:21:0060403:0165, дата 08.09.2011	Постановление об образовании земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403:0164 и 50:21:0060403:0165, дата 08.09.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, граждан	данные отсутствуют	
	сведения об управлении участком и в договоре управления участком, если такой договор заключен для управления квартирой	данные отсутствуют	

подпись, печать, дата

подпись, печать

М.П.

Лист 4

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Номер листов раздела 2	Дата раздела 3	Всего листов раздела 3
15.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:21:0060403:0120	
7	Земельный участок в собственности граждан	данные отсутствуют	
8	Сведения о приобретении в собственность земельного участка:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о законности государственной регистрации без учета участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Приобретения в пользу и наличие поступления, но не рассмотрение, заявки и признание государственной регистрации права (передача, прекращение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствует	
12	Сведения о законности государственной регистрации ипотеки, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

подпись, печать, дата

подпись, печать

М.П.

Формы 3 - Лист 5

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

Сведения о многоэтажном земельном участке

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 документа 3	Всего листов документа 3: 1	Всего документов 3	Всего листов выписки 3
30.11.2021г.			
Единственный номер:		50:11:0060403 9129	
План (сметка, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000			
Место нахождения:			
наименование документа		подпись	подпись, фамилия
		МП	

Дополнение Формы №3, сведений государственной регистрации, выписка из выписки из Единого государственного реестра недвижимости

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

Формы 3 - Лист 1

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Земельный участок под объектом недвижимости	
Лист № 1 документа 3	Всего листов документа 3: 1
30.11.2021г.	
Единственный номер:	50:11:0060403 9129
Наименование документа	30.11.0060403
Дата государственной регистрации документа	30.11.2021
Регистратор государственного земельного участка	наименование документа
Местонахождение:	50:11:0060403 9129, Московская область, р-н Люберецкий, с/п.т. Люберецкий, д. Орехово, Российская Федерация
Площадь, кв.м:	32919 +/- 53
Кадастровый номер:	наименование документа
Кадастровый номер расположенный в пределах земельного участка:	наименование документа
Виды земель:	земельный участок
Виды недвижимости:	Многоквартирные строения, в том числе блокированные жилые дома, строения
Сущность объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неизвестен"
Соблюдение:	наименование документа
Получение, выписка:	Карасев Мария Михайловна (представитель правообладателя), Принадлежность: от имени заявителя Закрытый (закрытый) хозяйственный фонд недвижимости "Специализированный" для управления объектами с ограниченной ответственностью Управление объектами "Центр Оценки Инвестиций", 7716764153

наименование документа	подпись	подпись, фамилия
	МП	

Листы 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:21:0060403-9128	
1	Привлечение (привлечение):	1.1	Закреплен земельный участок, кадастровый номер "50:21:0060403-9128" (с/у) управлением "Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент"
2	Изд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля собственности 50:21:0060403-9128-50/45/2021-1) 16.11.2021 12:41:24
3	Оформление: основания	3.1	Решение ООО "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент" Д.У. ИИНН 7718784133, ОГРН 1097750714317 Решение об образовании (долевого) самостоятельного земельного участка, путем объединения 2 долей земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403-8564 и 50:21:0060403-8567, выдан 05.09.2021 Договор аренды недвижимого имущества, № 1, выдан 11.05.2016
4	Оформление права и информации об объекте недвижимости	не зарегистрировано	
4	Оформление права и информации об объекте недвижимости	не зарегистрировано	
4.1	ИДН:	Дополнительные сведения	
	дата государственной регистрации:	16.11.2021 12:41:24	
	номер государственной регистрации:	50:21:0060403-9128-50/45/2021-1	
	срок, на который установлен ограничение права и информация об объекте недвижимости:	Срок действия с 06.02.2011 по 30.11.2025 и 06.02.2011 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и информация об объекте недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИИНН 7718784133, ОГРН 1097750714317	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Ресурсным закрытым паевым инвестиционным фондом "Самостоятельный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без объявления в силу закона составов третьих лиц, сделок:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	данные отсутствуют	
подпись государственного должностного лица:		подпись	
подпись:		подпись, фамилия	

Лист 3

Лист 2

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16.11.2021г.			
Кадастровый номер:		50:21:0060403-9128	
4.2	ИДН:	Доверительно управление	
	дата государственной регистрации:	16.11.2021 12:41:24	
	номер государственной регистрации:	50:21:0060403-9128-50/45/2021-1	
	срок, на который установлен ограничение права и информация об объекте недвижимости:	Срок действия с 06.02.2011 по 30.11.2025 и 06.02.2011 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и информация об объекте недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", ИИНН 7718784133, ОГРН 1097750714317	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Ресурсным закрытым паевым инвестиционным фондом "Самостоятельный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ресурс Эстейт Менеджмент", № 2271, выдан 06.12.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без объявления в силу закона составов третьих лиц, сделок:	сведения отсутствуют	
	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом:	сведения отсутствуют	
4.3	ИДН:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	16.11.2021 12:41:24	
	номер государственной регистрации:	50:21:0060403-9128-50/45/2021-2	
	срок, на который установлен ограничение права и информация об объекте недвижимости:	Срок действия с 17.12.2019 по 31.12.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и информация об объекте недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Патра-Патраман", ИИНН 1001054969, ОГРН 1075801009177	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № 1, выдан 11.05.2016, номер государственной регистрации: 50:21:0060403-8567-50/03/2016-4	
		Документальное подтверждение к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от "11" мая 2016 г., № 64, выдан 24.09.2020	
		Документальное подтверждение к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от "11" мая 2016 г., № 3, выдан 23.01.2020, номер государственной регистрации: 50:21:0060403-8567-50/03/2020-4	
		Решение об образовании (долевого) самостоятельного земельного участка, путем объединения 2 долей земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403-8566 и 50:21:0060403-8567, выдан 05.09.2021	
Подпись государственного должностного лица:		М.П.	
ПОДПИСЬ ГОСУДАРСТВЕННОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА		ПОДПИСЬ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА	

Лист 4

Земельный участок по общему кадастровому		
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 3
16.11.2021г.		
Кадастровый номер: 50:21:0090403-91:28		
1	сведения об организации государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, органа	данные отсутствуют
2	сведения об управлении имуществом и о договоре управления имуществом, если таковой договор заключен для управления имуществом	данные отсутствуют
3	Заслуживает ли особый интерес право требования:	данные отсутствуют
4	Сведения о поручении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
5	Сведения о наличии раздела об объеме обязательств для государственной и муниципальной власти:	данные отсутствуют
6	Сведения о возможности государственной регистрации без участия участника правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
7	Право требования и сведения о наличии поручения, не рассмотренных законодательством в отношении государственной регистрации права (поручения, поручения права, ограничения права для оформления объема правообладателя, раздела в отношении объема правообладателя):	отсутствуют
8	Сведения о возможности государственной регистрации поручения, ограничения права на земельный участок и объема правообладателя:	данные отсутствуют

полное наименование должности		
	М.П.	подпись, фамилия

Лист 5 - Лист 5

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

Основная информация земельного участка

Земельный участок по общему кадастровому		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
16.11.2021г.		
Кадастровый номер: 50:21:0090403-91:28		
План (карта, схема) земельного участка		
		
Масштаб: 1:1000		
Полное наименование		
полное наименование должности		
	М.П.	подпись, фамилия

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:

$$(1,18 \cdot N \cdot K \cdot K / 12) / 100$$
, в том числе НДС 18%, где

N – налоговая ставка, применимая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

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

K – кадастровая стоимость Объекта.

2.2. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи и до момента возврата Объектов Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;
- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;
- письменно согласовывать с Арендодателем осуществление раздела и/или перераспределения Объектов;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- если иное не предусмотрено настоящим Договором без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Уплата неустойки, штрафа, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляются за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

5.3. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящим Стороны договорились, что в целях обеспечения приобретения инвесторами, участниками долевого строительства, покупателями права собственности на земельные участки, занятые объектами малоэтажной жилой застройки, указанными в п. 1.5. настоящего Договора, а также доли в праве собственности на земельные участки, занятые объектами инженерной и иной инфраструктуры, элементами озеленения и благоустройства, Арендатор обязан выкупить нижеуказанные Объекты в собственность до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении объектов малоэтажной жилой застройки, указанных в п. 1.5. настоящего Договора.

Цена выкупа Объектов составляет:

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5487, - 159 385 581 (Сто пятьдесят девять миллионов триста восемьдесят пять тысяч пятьсот восемьдесят один) рубль 00 копеек;

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5496, - 71 064 302 (Семьдесят один миллион шестьдесят четыре тысячи триста два) рубля 00 копеек;

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5497, - 37 178 720 (Тридцать семь миллионов сто семьдесят восемь тысяч семьсот двадцать) рублей 00 копеек;

- для земельного участка с кадастровым номером 50:21:0060403:5500, - 135 239 777 (Сто тридцать пять миллионов двести тридцать девять тысяч семьсот семьдесят семь) рублей.

При этом цена каждого из Объектов по договору о выкупе будет не ниже стоимости соответствующего Объекта, указанной в отчете оценщика ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», используемом для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и действующем на момент заключения договора о выкупе Объектов.

Цена выкупа Объектов должна быть оплачена Арендатором Арендодателю в срок не позднее чем через три месяца с даты заключения договора о выкупе.

Арендные платежи, уплачиваемые Арендатором по настоящему Договору в цену выкупа Объектов не включаются.

Арендатор имеет право выкупить Объекты в свою собственность досрочно.

7.2. Настоящим Стороны договорились, что в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" право аренды Объектов по настоящему Договору будет передано в залог участникам долевого строительства, заключившим договоры долевого участия в строительстве объектов малоэтажной жилой застройки, указанных в п. 1.5. настоящего Договора, для обеспечения исполнения 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 №

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.

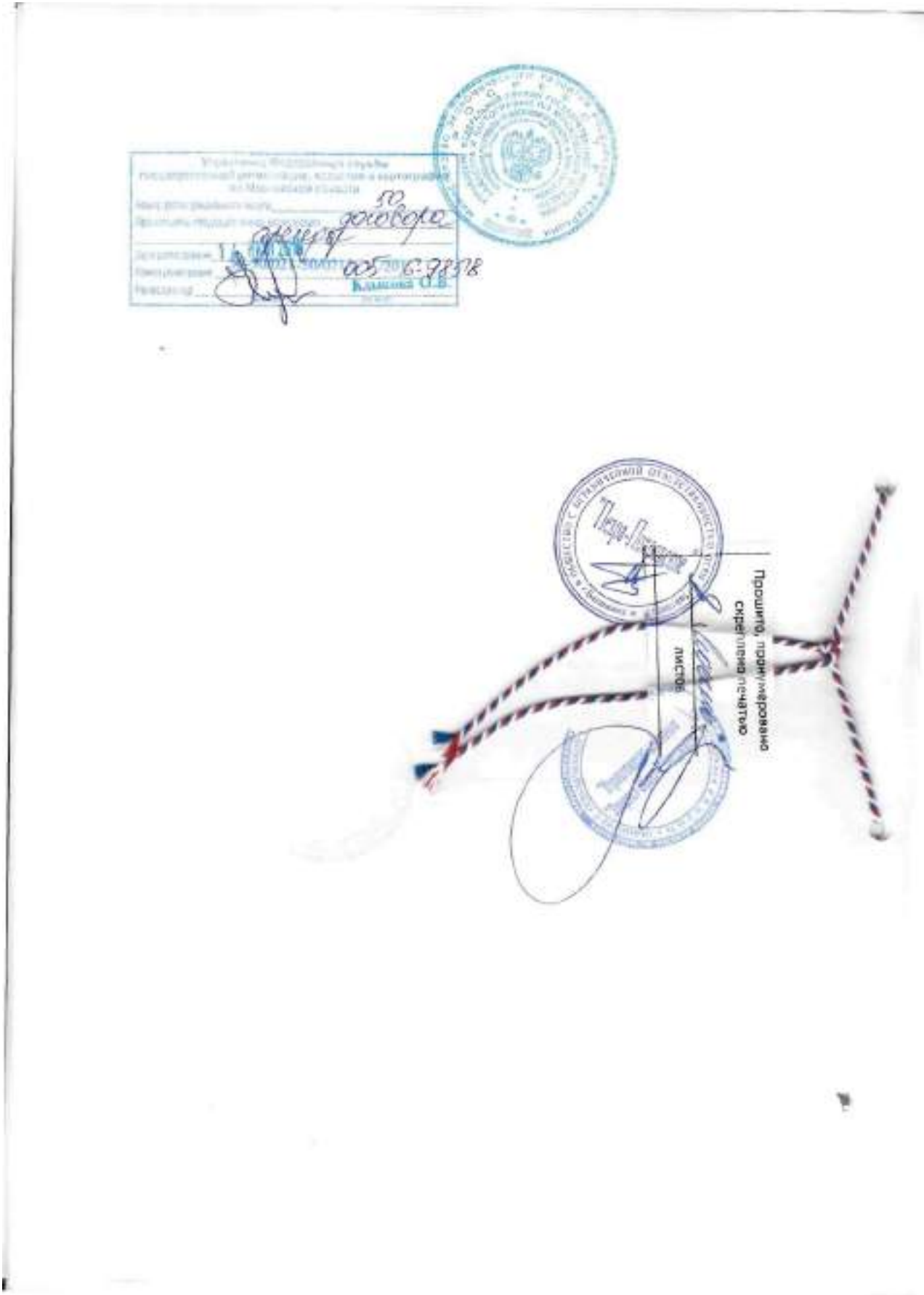
6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

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:

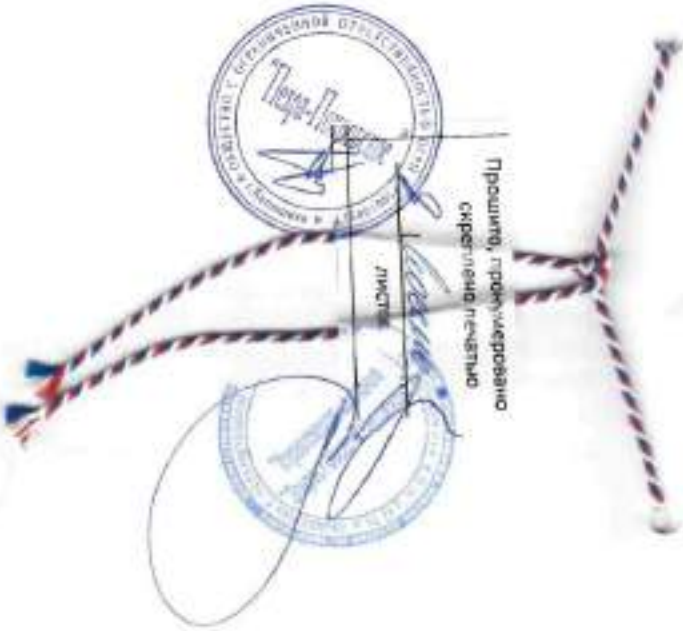
Общество с ограниченной ответственностью «Центр-Покровское» Зарегистрировано ИФНС России по г. Балашихе Московской области «22» ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075001005177, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 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



Управление Государственной службы
Информатизации и связи
в Московской области

50
005-706-78378
Калашник О.И.

005-706-78378





**Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г.**

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

«19» мая 2016 г.

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

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

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г. (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить Договор пунктом 7.6. следующего содержания:

«7.6. Настоящим Стороны договорились, что с момента подписания настоящего Договора и до момента его государственной регистрации настоящий Договор действует как краткосрочный договор аренды и считается заключенным на срок 360 (Триста шестьдесят) календарных дней. В случае если государственная регистрация настоящего Договора не будет проведена в течение 360 календарных дней с даты заключения настоящего Договора, настоящий Договор автоматически возобновляется на тот же срок и на тех же условиях. Такое возобновление договора является добровольной принятой на себя обязанностью Сторон.»

2. В связи с допущенными при подготовке являющегося неотъемлемой частью Договора Акта приема-передачи земельных участков (далее – «Акт») техническими ошибками, Стороны договорились считать указанный Акт датированным «11» мая 2016 года и являющимся приложением к Договору аренды недвижимого имущества № 1 от «11» мая 2016 г. в связи с чем везде по тексту указанного акта читать «11» мая 2016 года вместо «11» марта 2016 года.

3. Настоящим Стороны договорились, что Дополнительное соглашение, является неотъемлемой частью Договора, подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией Договора и условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникших с момента подписания Договора.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823 в лице 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:

$(1,2 * H * K * \kappa) / 100$, 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 заняты 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.

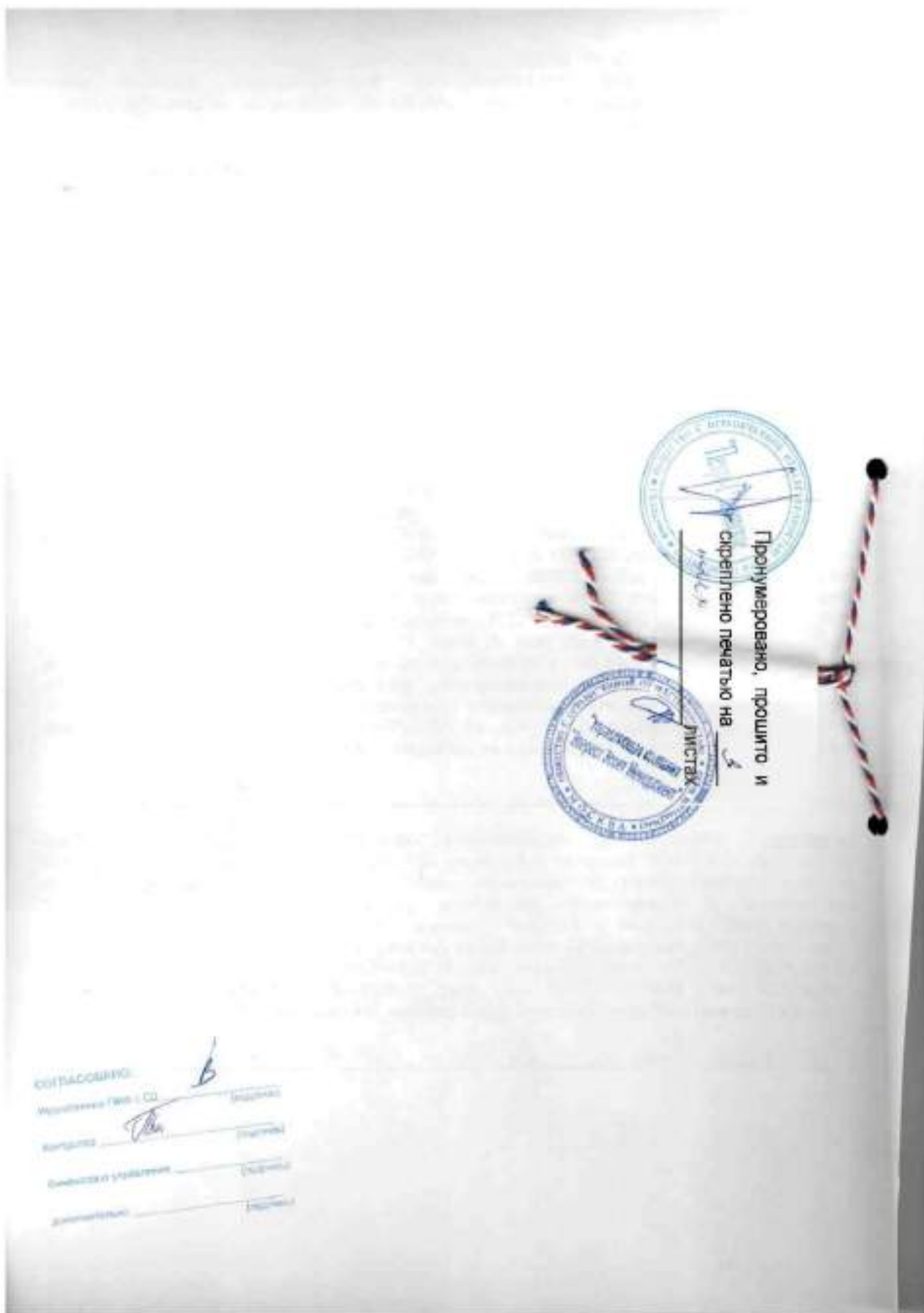
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

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: 30101810343250000745), 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;

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: «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



**РЕШЕНИЕ**

Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

г. Москва

«29» августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 09 марта 2007 г. за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, ИНН 7707620354, КПП 770401001, ОКПО 99564127, место нахождения: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19, в лице Генерального директора Прохв А.В. Валерьевича, действующего на основании Устава, настоящим принимает

РЕШЕНИЕ:

1. Разделить земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома, площадью 27 396 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0060403:5487, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (запись регистрации от «18» августа 2015 г. № 50-50/021-50/021/005/2015-9801/1), на следующие земельные участки:

Номер вновь образуемого земельного участка	Площадь, кв.м
1	27221
2	175

Площадь вновь образуемых земельных участков является ориентировочной.

2. Прекратить право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:5487 и зарегистрировать их право общей долевой собственности на вновь образуемые земельные участки.

3. В установленном порядке обеспечить подготовку документов, необходимых для оформления права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на вновь образуемые земельные участки, а также для оформления прекращения права общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:5487.

Генеральный директор ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

А. В. Прохв

ООО «УК Эверест Эссет Менеджмент»
119270, г. Москва, Лужнецкая набережная,
дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19
Тел.: +7 (495) 798-55-98
Факс: +7 (495) 803-25-14
info@everest.ru
www.everest.ru



РЕШЕНИЕ/СОВЕРШЕНИЕ
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

РЕШЕНИЕ
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

г. Москва

«28» августа 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 09 марта 2007 г. за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, ИНН 7707620354, КПП 770401001, ОГРН 99564127, место нахождения: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19, в лице Генерального директора Пролева Артема Валерьевича, действующего на основании Устава, настоящим принимает

РЕШЕНИЕ:

1. Разделить земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажное строительство, в том числе блокированные жилые дома (таунхаусы), площадью 22 919 кв.м., с кадастровым номером 50:21:0060403:5500, расположенный по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоховское, СХПК «Колхоз-племзавод им. М. Горького», в дер. Орлово, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (запись регистрации от «18» сентября 2015 г. № 50-50/021-50/021/006/2015-1219/1), на следующие земельные участки:

Номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
1	22746
2	173

Площадь вновь образуемых земельных участков является ориентировочной.

2. Прекратить право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0060403:5500 и зарегистрировать их право общей долевой собственности на вновь образуемые земельные участки.

3. В установленном порядке обеспечить подготовку документов, необходимых для оформления права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на вновь образуемые земельные участки, а также для оформления прекращения права общей долевой собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 50:21:0060403:5500.

Генеральный директор ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



А. В. Пролев

ООО «УК Эверест Эссет Менеджмент»
119270, г. Москва, Лужнецкая набережная,
дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. №19
Тел.: +7 (495) 798-55-98
Факс: +7 (495) 803-25-14
info@everest.ru
www.everest.ru

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Решение

**об образовании 1 (одного) самостоятельного земельного участка путем объединении 2 (двух)
земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403:8564 и 50:21:0060403:8565**

г. Москва

«08» сентября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:21:0060403:8564 площадью 175 +/- 5 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажной застройки, расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе д. Орлово; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:21:0060403:8564-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- земельным участком с кадастровым номером 50:21:0060403:8565 площадью 27221 +/- 58 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажной застройки, расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе д. Орлово; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:21:0060403:8565-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

РЕШИЛО:

- осуществить объединение вышеуказанных земельных участков и образовать 1 (один) следующий самостоятельный земельный участок, в том числе осуществить его постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на него:

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м.
:ЗУ1	27 396

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 77/8784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Решение

об образовании 1 (одного) самостоятельного земельного участка путем объединения 2 (двух) земельных участков с кадастровыми номерами 50:21:0060403:8566 и 50:21:0060403:8567

г. Москва

«08» сентября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяк Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:21:0060403:8566 площадью 173 +/- 5 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажной застройки, расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе д. Орлово; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:21:0060403:8566-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

- - земельным участком с кадастровым номером 50:21:0060403:8567 площадью 22746 +/- 53 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для малоэтажной застройки, расположенным по адресу: Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, в районе д. Орлово; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 50:21:0060403:8567-50/021/2019-3 от 17.12.2019;

РЕШИЛО:

- осуществить объединение вышеуказанных земельных участков и образовать 1 (один) следующий самостоятельный земельный участок, в том числе осуществить его постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на него;

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м.
ЗУ1	22 919

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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" выдан о профессиональной
 переподготовке 772403000782 от 11.02.2016
(Свидетельство о профессиональной переподготовке)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
Заместитель исполнительного директора

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. Героя 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 неплате (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 заключается в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателем, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных охранных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение охраны); 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 получает, 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. Мирозова
МП
На основании Договора № 02-15-1/21 от 01.01.2021 г.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОРА 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 ЦАО Сбербанка 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 имущество третьих лиц, связанное с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за привлечение 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, сверхвыплатных в главе 4 Правил) установленный постановлением в законную силу решением арбитражного суда или постановкой страховщиком факт привлечения юридического лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие неисполнения итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся 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 Выгодоприобретателям, 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



М.П.
На основании Доверенности № 02-13/510/20-с от 26.12.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
135 (Сто тридцать пять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.